المجموعة الكاملة للبنوك
والمعاملات
المالية الإسلامية

عمليات التمويل الإسلامي

مادة علمية تطبيقية معتمدة ومتوافقة
مع شهادة المصرفي الإسلامي المعتمد
Certified Islamic Banker - CIB



الدكتور / عزالدين محمد خوجة

الأمين العام للمجلس العام للبنوك المالية الإسلامية



الوحدة الرابعة

٤

التمويل بالاجارة:

تعريف الإجارة

أقسام الإجارة

أحكام الأجرة

أحكام المنفعة

الوحدة الرابعة

المبحث الأول: تعريف الاجارة

- الأول: تعريف الاجارة
- ثانياً: مزايا عقد الاجارة
- ثالثاً: مشروعية الاجارة
- رابعاً: خصائص الاجارة وتطبيقاتها

المبحث الثاني: أقسام الاجارة

- أولاً: أقسام الاجارة حسب نوع المنفعة
- ثانياً: أقسام الاجارة حسب نوع الاصل
- ثالثاً: أقسام الاجارة حسب نوع ملكية الاصل
- رابعاً: أقسام الاجارة حسب الجهة المستأجرة
- خامساً: أقسام الاجارة حسب حالات عقدها
- سادساً: أقسام الاجارة حسب تشريك آخرين في العقد
- سابعاً: أقسام الاجارة حسب مآل الاصل عند انتهاء العقد
- ثامناً: أقسام الاجارة حسب كيفية نقل الملكية عند انتهاء العقد

المبحث الثالث: أحكام الاجرة

- أولاً: معلومية الأجرة
- ثانياً: دفع الأجرة واستحقاقها في ملك المؤجر
- ثالثاً: اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة
- رابعاً: تقسيم الأجرة إلى جزأين محددنين (الأجرة الإضافية)
- خامساً: تعديل الأجرة وإعادة جدولتها
- سادساً: ضمانات الأجرة

المبحث الرابع: أحكام المنفعة

- أولاً: امكانية الانتفاع بالأصل مع بقاء عينه
- ثانياً: التعاقد على منافع مباحة مشروعة غير محرمة
- ثالثاً: تسليم الأصل وطرق استعماله والمحافظة عليه
- رابعاً: اشتراط البراءة من العيوب
- خامساً: صيانة الأصل المؤجر والتأمين عليه
- سادساً: هلاك الأصل المؤجر

بانتهاء هذه الوحدة سوف تكون قادراً على:

- معرفة الفرق بين عقود البيع وعقود الإجارة.
- التعرف على مزايا عقد الإجارة لكل من المؤجر والمستأجر.
- التعرف على أهم خصائص عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.
- التعرف على الاختلافات الجوهرية بين عقد البيع التأجيرى التقليدي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
- التعرف على مزايا استخدام عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية.
- التعرف على الفرق بين إجارة الأصول وإجارة الأعمال.
- التعرف على الفرق بين الإجارة المعينة والإجارة الموصوفة في الذمة والإجارة لحصة مشاعة وأحكام كل منها.
- التعرف على أحكام الإجارة الأصلية، والإجارة من الباطن والإجارة على الشيوع.
- التعرف على مشروعية إبرام عقد إجارة للجهة التي تم شراء الأصل منها في بداية الأمر، وهل يتحقق فيها العينة الممنوعة شرعا.
- التعرف على مشروعية قيام المستأجر بإعادة تأجير الأصل للمؤجر المالك الأصلي، وما هي الضوابط الشرعية في ذلك.
- التعرف على أنواع الاجارات المتداخلة والاجارات المتتالية.
- التعرف على المعاملات التي يقوم المؤجر بموجبها بإدخال شركاء في ملكية الأصل، والمعاملات التي يقوم المستأجر بموجبها بإدخال شركاء في ملكية المنفعة، وما هي أحكام تلك المعاملات.
- التعرف على الأساليب المختلفة لنقل ملكية الأصل في نهاية العقد بالنسبة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك.
- التعرف على الفرق بين الوعد بهبة الأصل وعقد الهبة المعلق على شرط سداد.
- التعرف على الطرق المشروعة في تحديد الأجرة في عقود الإجارة.
- التعرف على حكم إعتماد مؤشر للأجرة وضوابط ذلك في عقود الإجارة.
- التعرف على حكم تقسيم الأجرة إلى جزأين محددين في عقد الإجارة.
- التعرف على ضوابط تعديل الأجرة وإعادة جدولتها بالنسبة للأقساط المستحقة والأقساط عن الفترات الاحقة.
- معرفة الأحكام الشرعية الخاصة بصيانة الأصل المؤجر والتأمين عليه.
- معرفة أثر الهلاك الكلي والجزئي للأصل على عقد الإجارة وموقف القانون والفقه من ذلك.

المبحث الأول: تعريف الإجارة

أولا : تعريف الإجارة

تستخدم البنوك الإسلامية الإجارة كأسلوب من أساليب عمليات التمويل الهامة التي تقدمها لعملائها، فهي تقتني الممتلكات والأصول من أجل وضعها تحت تصرفهم لاستيفاء منافعها بمقابل، ويكون محل هذه العمليات بيع المنفعة لا العين أو الأصل .

وبذلك تختلف الإجارة عن البيع في كونها بيع لمنافع الأصول وليس للأصول ذاتها . كما أن عقد الإجارة مؤقت المدة ومرتبط بالزمن حيث تستحق فيه الأجرة مع استخدام المنفعة بينما البيع عقد مؤبد لا يقبل التأقيت وينتقل فيه الثمن وملكية الأصل بمجرد إبرام العقد[١].

ويمكن تعريف الإجارة بأنها تمليك منفعة معلومة بأجر معلوم، أو أنها اتفاق تعاقدي بين طرفين يُمنح بمقتضاه المستأجر الحق في استخدام أصل مملوك للمؤجر، وذلك خلال فترة زمنية معينة مقابل أجرة معلومة تدفع حسب الاتفاق . ولا بد أن تكون المنفعة مباحة شرعا ومعلومة علماً يمنع المنازعة ويرفع الخلاف، وقد طورت البنوك الإسلامية أسلوب الإجارة بأشكال مختلفة لخدمة حاجات عملائها .

الإجارة هي : عقد تمليك منفعة معلومة بأجرة معلوم لمدة معلومة	
الإجارة	البيوع
- تمليك المنفعة فقط	- تمليك العين ومنفعتها
- عقد مؤقت	- عقد مؤيد
- انتقال تدريجي للمنفعة	- انتقال فوري لملكية العين والمنفعة

ثانيا : مزايا عقد الإجارة

عقد الإجارة يحقق مزايا ومصالح لكل من المالك المؤجر والجهة المستأجرة، ونذكر من هذه المزايا ما يلي[٢] :

١- المزايا بالنسبة للمستأجر

- الاستفادة من استخدام أصول والانتفاع بها دون الحاجة إلى تخصيص مبالغ كبيرة وحجز سيولته النقدية لشرائها دفعة واحدة، مما يتيح له فرصة أوسع في توظيف أمواله واستخدامها في تحقيق مقصوده .
- الحماية من مخاطر التضخم، ويبدو ذلك جليا كلما شاعت حالة التضخم وكانت مدة العقد طويلة، وكانت الأقساط الايجارية المستحقة على المستأجر بدفعات نقدية ثابتة محددة .
- الاستفادة من ميزات ضريبية[٣] حيث إن الأجرة نفقة تنزل من الأرباح قبل فرض الضريبة عليها، عكس ما لو كانت حصة مشاركة، فهي توزيع للربح وليست عبئا عليه، ومن ثم فلا يستفاد من تخفيض الضرائب، مما يجعل التمويل بالإجارة غالبا أقل كلفة من غيره . وقد جاء في المعايير المحاسبية الإسلامية أن أقساط الإجارة « توزع على الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة وتثبت مصروفات إجارة في الفترة المالية التي تستحق فيها هذه الأقساط »[٤].
- عدم ظهور الأصول المستأجرة في قائمة المركز المالي للمستأجر، فقد نصت المعايير المحاسبة على أن الموجودات المؤجرة تظهر في قائمة المركز المالي للمؤجر (وليس في قائمة المركز المالي للمستأجر)[٥]. وهو الأمر الذي يؤثر في ارتفاع مؤشر معدل العائد على الاستثمارات[٦] لدى المستأجر لأن حجم الأصول المملوكة لديه تكون أقل في الإستئجار مقارنة بحالة الشراء، وينعكس ذلك أيضا على أسعار أسهم الشركة المستأجرة في السوق.

٢- المزايا بالنسبة للمؤجر

- تمكين من يملك الأصول والأموال وليس قادرا على استغلالها وتشغيلها بنفسه من توظيفها عن طريق تأجير منافعها دون الاستغناء عنها بالكلية بعقود البيع.
- وجود ضمان قوي لصالح المالك المؤجر، وهو بقاء الأصل في ملكيته، وليس للمستأجر القدرة على التصرف فيه، كما أنه في حالة إفلاس المستأجر ليس للغرماء مشاركة المؤجر في الأصل .

- تمكين المؤجر من تخطيط إيراداته المستقبلية، واستفادة المؤسسات المالية الإسلامية بهذه الصيغة من خلال تصكيك الأصول المؤجرة وتقديم أوعية استثمارية لأصحاب الفوائض المالية بدرجة متدنية من المخاطر وبعوائد متوقعة قريبة من الواقع نظرا للمعرفة المسبقة بتدفقات الأقساط الإيجارية المستقبلية.

ثالثا : مشروعية الإجارة

الأصل في عقد الإجارة أنه مشروع على سبيل الجواز أي الإباحة، والدليل على ذلك من القرآن، والسنة، والإجماع .

١- القرآن :

يقول تعالى في كتابه العزيز : (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ)[٧] ، ويقول أيضا جل جلاه : (فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن)[٨] .

٢- السنة :

روى أبو سعيد الخدرى رضى الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال : « من استأجر أجيراً فليُعلمه أجره »[٩] . كما قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : « أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه » [١٠] .

٣- الاجماع :

أما الإجماع فإن الأمة أجمعت على جواز الإيجار منذ عصر الصحابة، ولا يزال الناس يحتاجون إلى منافع الأشياء كحاجتهم إلى أولها وأعيانها . يقول الكاساني: إن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها، أو أرض مملوكة يزرعها، أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن، ولا بالهبة والإعارة لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك، فيحتاج إلى الإجارة، فجوزت لحاجة الناس إليها كالسلم ونحوه » [١١] .

رابعا : خصائص الإجارة وتطبيقاتها

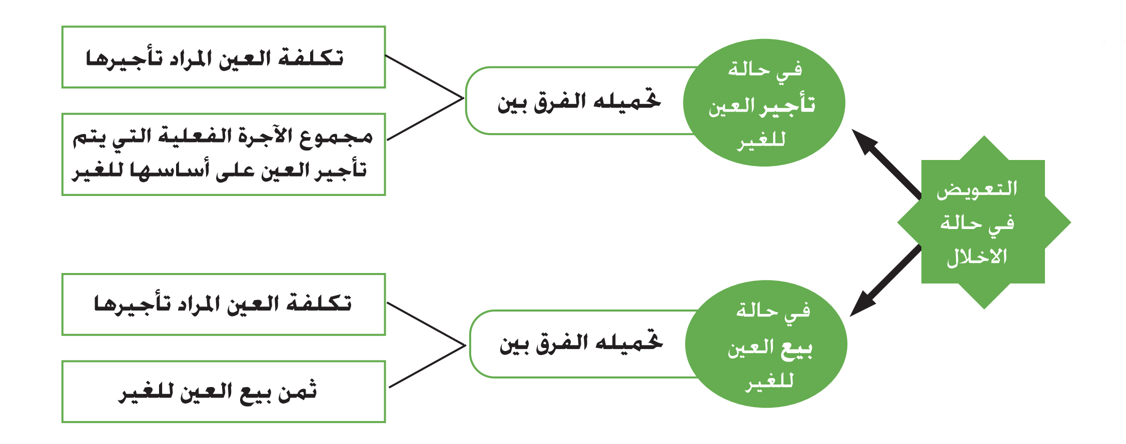
١- أهم خصائص عقد الإجارة ما يلي :

- يقتضي **عقد الإجارة تمليك** المؤجر الأجرة وتمليك المستأجر المنفعة.
- الإجارة **عقد لازم** لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر، ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعيوب والأعذار المشروعة.
- يجب تحديد **مدة العقد**، لأن الإجارة تمليك مؤقت للمنفعة، وعدم تحديدها يورث الجهالة ومن ثم المنازعة .
- يجب تحديد **بداية سريان العقد**، ويكون ابتداؤها من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة الإجارة، وهي التي تسمى « الإجارة المضافة » أي المحدد تنفيذها في المستقبل، والإضافة للمستقبل تلاءم عقد الإجارة خلافا للبيع لأنه عقد زمني.
- إذا **تأخر تسليم العين عن الموعد المحدد** في عقد الإجارة، فإن المؤجر لا يستحق أجرة عن مدة التأخير أي المدة الفاصلة بين العقد والتسليم الفعلي، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد.
- يجوز **أخذ العربون** في الإجارة عند إبرام عقدها، ويكون العربون جزءا معجلا من الأجرة في حال نفاذ الإجارة، وفي حال النكول يحق للمؤجر أخذ العربون، والأولى أن يتنازل البنك عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي : وهو الفرق بين الأجرة الموعود بها والأجرة المبرمة في العقد مع غير الواعد .

٢- أهم خصائص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ما يلي :

تستخدم البنوك الإسلامية الإجارة المنتهية بالتمليك كأسلوب من أساليب عمليات التمويل الهامة التي تقدمها لعملائها، فهي تقتني الممتلكات والأصول من أجل وضعها تحت تصرفهم لاستيفاء منافعها بمقابل، ويكون محل هذه العمليات بيع المنفعة لا العين أو الأصل، ويحصل تمليك الأصل في نهاية عقد الإجارة بوثيقة مستقلة . وأهم المبادئ وخصائص التي تراعيها تلك البنوك الإسلامية عند تطبيقها لعقد الإجارة هي :

- الأصل أن تقع الإجارة على **أصل مملوك للمؤجر**، ويجوز أن يطلب الراغب في الاستئجار من البنك (أو من أي جهة توافق على تمويله بالإيجار) أن يشتري الأصل أو يحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره ويعد بذلك .
- إذا كان الأصل سيتملكه البنك بالشراء بناء على الوعد بالاستئجار، فلا تنعقد الإجارة إلا بعد تملك البنك الأصل، ويشترط أن يكون هذا **التملك على مسؤولية البنك**، كما يجب أن يتحمل تبعات مخاطر ملكه وعدم تحويلها إلى العميل الواعد بالشراء .
- يجوز **توكيل الشخص الراغب في الاستئجار** بشراء ما يحتاجه من أعيان محددة، على أن يكون ذلك لحساب البنك المؤجر وتحت كامل مسؤوليته.
- يصح التملك بعقد البيع ولو لم يتم تسجيله باسم البنك المشتري، وحينئذ ينبغي أن يحصل المشتري على **سند ضد لتقرير** الملكية الحقيقية له .
- تتم عملية التأجير من دون أن يسبقها تنظيم إطار عام حيث يقع إبرام الإجارة مباشرة وهو الأصل، ويجوز **تنظيم إطار عام** للاتفاقية التي تنظم عمليات الإجارة بين البنك والعميل متضمنة الشروط العامة للتعامل بين الطرفين، وفي هذه الحالة يجب أن يوجد عقد إيجار خاص لكل عملية في مستند مستقل يوقع عليه الطرفان، أو بتبادل إشعارين للإيجاب والقبول مع الإحالة إلى الشروط العامة المبينة في الإطار .
- يجوز للبنك أن يطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغا محددا يحجزه لديه **لضمان جدية العميل** في تنفيذ وعده وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي، بحيث يتم عند النكول تحميل الواعد الفرق بين تكلفة الأصل المراد تأجيره ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير الأصل على أساسه للغير، أو تحميله في حالة بيع الأصل الفرق بين تكلفته وثمن بيعه .



- مبلغ هامش الجدية الذي يقدمه الواعد بالاستئجار إما أن يكون أمانة للحفظ لدى البنك فلا يجوز له التصرف فيه، او ان يكون أمانة استثمار بأن يأذن العميل للبنك باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين الطرفين، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة .

٣- الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة التمويلية التقليدية :

تستخدم البنوك الإسلامية غالبا الإجارة المنتهية بالتمليك في مقابل الإجارة التشغيلية العادية التي تبقى فيها ملكية الأصل عند المؤجر، وهي بهذا المعنى تشبه كثير من الصيغ المعاصرة المتعارف عليها في الأدوات التقليدية مثل ما يسمى بالإيجار البيعي أو الإيجار والاقتناء، أو التأجير التمويلي، أو التأجير الساتر للبيع، أو التأجير الرأسمالي .



- يوجد اختلاف كبير بين الإجارة المنتهية بالتمليك المطبقة في البنوك الإسلامية والإجارة التمويلية السائدة في المؤسسات التقليدية التي تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على الأصل المؤجر في آن واحد، ونرى هذا الخلط واضح في نص المعايير المحاسبية الغربية حيث تعرف لجنة الأصول المحاسبية الدولية الإيجار التمويلي بأنه « عقد الإجارة الذي تتحول من خلاله كل مخاطر ونفقات ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر، سواء تحولت ملكية الأصل للمستأجر أم لا »، كما يعرف الإيجار التمويلي في المعيار المحاسبي بالمملكة المتحدة بأنه « ذلك الذي يؤدي إلى تحويل معظم مخاطر ومنافع ملكية الأصل إلى المستأجر». ويطلق المعيار المحاسبي في الولايات المتحدة الأمريكية صفة الإجارة التمويلية إذا توافرت فيها الخصائص التالية :

المعيار المحاسبي في الولايات المتحدة الأمريكية

- **يتضمن العقد انتقال تلقائي ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية الفترة.**
- **أويتضمن العقد حق اختياري للمستأجر لشراء الأصل أو التزام المؤجر ببيع الأصل للمستأجر.**
- **تساوي فترة الاجارة ٧٥٪ أو أكثر من العمر الاقتصادي المقدر للأصل.**
- **القيمة الحالية لأقساط الاجارة تساوي تقريبا في تاريخ ابرام العقد القيمة العادلة للأصل (٩٠٪ أو أكثر)**

- تتميز الإجارة المنتهية بالتمليك كما تجريها البنوك الإسلامية بأنه لا مجال فيها للقول بأن جميع المخاطر والأعباء والنفقات، وأن ما يتعلق بمخاطر الهلاك الكلي ونفقات الصيانة وغيرها تحول على المستأجر بل إنها يجب في الفقه الإسلامي أن تبقى كلها على مسؤولية المالك للأصل وهو المؤجر . وبناء على ذلك أوضحت الفتاوى والقرارات الشرعية أن : « الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعا عقد إجارة، ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة أو هبته إلى المستأجر بإيجاب وقبول في حينه »[١٢] .

- كما أن المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك أكد على أنه : « يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشتريت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية »[١٣]. كما أشار نفس المعيار بأنه « لا يجوز التمليك بإبرام عقد البيع مضافا إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة » .

٤- أهمية استخدام الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية

توجد عدة أسباب تجعل من الأهمية بمكان في استخدام البنوك الإسلامية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بدلا أو بنسبة أكبر من العقود الأخرى ولا سيما بيع المرابحة، ونوجز هذه الأهمية في النقاط التالية :

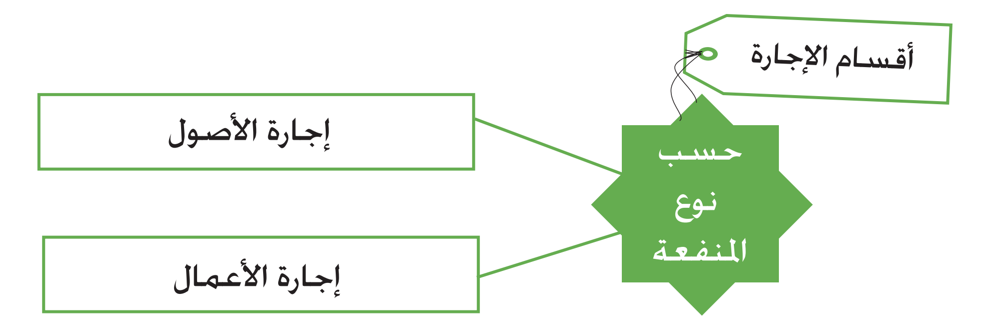
- الأصل يبقى على ذمة المؤجر، ويظهر في مركزه المالي، ولا يدخل الأصل في قسمة الغرماء عند إفلاس العميل المستأجر.

- يظهر الدور الاقتصادي الحقيقي للبنك أكثر من عقد المرابحة حيث يتحمل البنك مخاطر الأصل في الإجارة بينما المخاطر فترتها محدودة للغاية في المرابحة.
- في الإجارة مرونة أكبر من حيث القدرة على جدولة الأقساط الإيجارية عند التأخر في السداد خلافا للمرابحة .
- مرونة أكبر في استخدام مؤشر لتحديد الأقساط الإيجارية (متغير) خلافا للمرابحة الممتنع فيها ذلك .
- إمكانية تصكيك عمليات الإجارة وطرحها في محافظ وصناديق وأوعية قابلة للتداول .

المبحث الثاني: أقسام الإجارة

أولا: أقسام الإجارة حسب نوع المنفعة

يقسم الفقهاء الإجارة حسب نوع المنفعة إلى نوعين: إجارة الأصول (الأعيان)، وإجارة الأعمال:



إجارة الأصول:

وهي التي تعقد على منافع الأصول (الأعيان) بأن يتم دفع أصل مملوك لمن يستخدمه لقاء عوض معلوم. ويمكن أن تتم هذه الإجارة على الأصول الثابتة كالأراضي والوحدات السكنية والعقارات، كما تتم أيضا على الأصول المنقولة كالسيارات والمعدات والأجهزة والآلات وغيرها من الأصول والسلع غير الاستهلاكية التي تكون منفعتها قابلة للانفصال عن الأصل دون هلاكها.

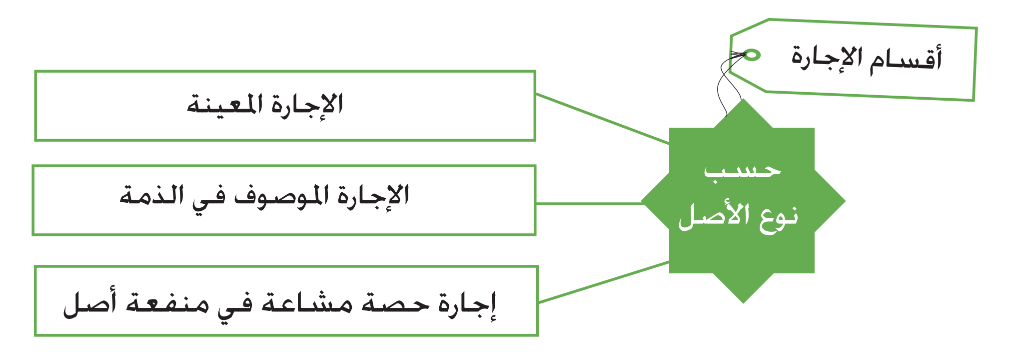
إجارة الأعمال:

وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم. ويتخذ هذا الأسلوب صورتين بحسب نوعية الأجير: فقد يكون الأجير خاصا، وهو الذي يعمل لشخص واحد لمدة معلومة ولا يجوز له العمل لغير مستأجره. أو يكون الأجير مشتركا، وهو الذي يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره كالطبيب والخياط وغيرهم.

وتستخدم المؤسسات المالية الإسلامية إجارة الأعمال في الخدمات المصرفية التي تقدمها لعملائها، بينما تستخدم إجارة الأصول في عمليات التمويل، وهذا النوع الأخير هو المعني بالدراسة في هذا الباب.

ثانيا: أقسام الإجارة حسب نوع الأصل

تنقسم الإجارة بهذا الاعتبار إلى ثلاثة أنواع: إجارة منفعة أصل معين وتسمى الإجارة المعينة، وإجارة منفعة أصل غير معين بل موصوف في الذمة وتسمى الإجارة الموصوفة في الذمة، وإجارة حصة مشاعة في منفعة أصل معين ويمكن تسميتها بإجارة المنفعة الشائعة أو إجارة المهايأة أو المشاركة في الوقت أو التملك الزمني.



١- إجارة منفعة أصل معين (الإجارة المعينة)

وهى الإجارة التي يكون محلها عقاراً أو معدات أو أي أصل معين بالإشارة إليه أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره، وهي النوع الغالب في التطبيق العملي.

٢- إجارة منفعة أصل موصوف في الذمة (الإجارة الموصوفة في الذمة)

الأصل المؤجر كما يمكن أن يكون معينا يمكن أن يكون موصوفا في الذمة، واتفق الفقهاء على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة ولم يشترطوا فيها وجود الأصل عند العقد لأنها في هذا تشبه عقد السلم.

وبذلك ترد هذه الإجارة الموصوفة في الذمة على منفعة أصل غير معين موصوف بصفات دقيقة يتفق عليها مع التزامها في ذمة المؤجر، ومن أمثلة ذلك استئجار غرفة في فندق بصفات معينة، أو سيارة بذكر صفاتها ونوعها، أو شاليها أو داراً في مصيف، أو استئجار خدمات علاجية أو تعليمية من جهة معينة، أو إجارة باخرة أو طائرة أو معدات أو غيرها من الأصول التي يمكن تحديد مواصفاتها، ويقدر المؤجر على تملكها وتسلميها في الأجل المتفق عليه.

وقد جاء في المعايير الشرعية أنه يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا، ولو لم يكن مملوكا للمؤجر (الإجارة الموصوفة في الذمة) حيث يتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها »[١٤] .

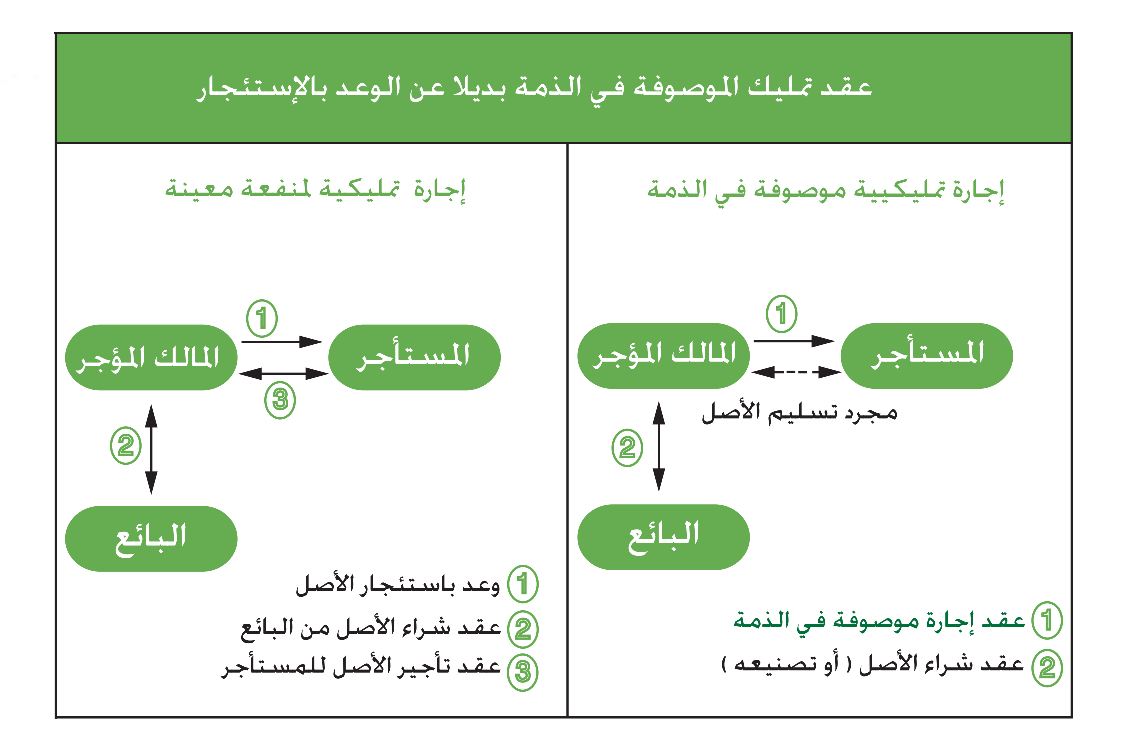
كما ذهبت الفتاوى المعاصرة، ومنها ندوة البركة إلى أنه :

« يجوز للبنك أن يتفق مع العميل الراغب في استئجار ما سيتملكه البنك على عقد إجارة موصوفة في الذمة، ليستوفي العميل المنفعة في الموعد الذي تضاف إليه الإجارة بعد تملك البنك للعين بما يطابق وصفها في العقد، وتصلح هذه الإجارة الموصوفة في الذمة بديلاً عن الوعد الملزم من العميل باستئجار ما سيتملكه البنك ويمكن تطبيقها في الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك »[١٥] .

الفرق بين الإجارة المعينة والإجارة الموصوفة في الذمة

أ. تحتاج المؤسسات المالية الإسلامية إلى ثلاث وثائق عند إبرامها عقد الإجارة المعينة وهي على الترتيب : الوعد باستئجار الأصل الصادر من العميل، عقد شراء الأصل من البائع، وعقد تأجير الأصل بعد تملكه للمستأجر . أما في الإجارة الموصوفة في الذمة فلا تحتاج تلك المؤسسات المالية الا إلى عقدين اثنين وهما على الترتيب عقد إجارة لأصل موصوف في الذمة، وعقد شراء الأصل أو تصنيعه، ويلي ذلك مجرد تسليم الأصل الموصوف في الأجل المحدد إلى المستأجر دون أي وثيقة تعاقدية أخرى .

ويلتزم المؤجر في الإجارة الموصوفة في الذمة بتسليم الأصل عند بدء المدة المتفق عليها دون التعذر بأي سبب من الأسباب . وإذا سلم المؤجر غير ما تم وصفه فللمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق فيه المواصفات .



ب. كما تجدر الإشارة إلى أن الإجارة الموصوفة في الذمة تتميز ببعض الأحكام المختلفة عن الإجارة الواردة على أصل معين مثل الموضوعات المتعلقة بهلاك الأصل قبل أو بعد قبض المستأجر له، فإذا تلف أو هلك هذا الأصل الموصوف في الذمة لا تنفسخ الإجارة كما في الإجارة المعينة، وليس للمؤجر حق التعذر بذلك الهلاك أو عدم توافر الأصل أو غيره من الأسباب بل يجب عليه أن يقدم أصلا بديلاً بنفس المواصفات . فقد نصت المعايير الشرعية على أنه « في الإجارة الموصوفة الذمة على المالك في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهالكة، ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فينفسخ العقد »(١٦).

ج. هذا ولم تشترط المعايير الشرعية تعجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة ما لم تكن بلفظ السلم(١٧)، فيمكن تأجيلها وتقسيطها. ولكن الأجرة المعجلة المدفوعة قبل تسليم الأصل تكون أمانة في يد المؤجر ولا يستحقها إلا بعد التسليم في مقابلة المدة المحددة طبقا لشروط العقد (أجرة الشهر الأول مثلا)، كما أن الأجرة الدورية تستحق من تاريخ تسليم الأصل للمستأجر(١٨) .

د. وفرقت الفتاوى المعاصرة بين إجارة الأصل المعين الموصوف، وإجارة الأصل الموصوف في الذمة، فقد نصت فتوى البركة على أن: « العين المؤجرة إما أن تكون مملوكة للمؤجر لكن لم يرها المستأجر فتكون إجارة لعين معينة موصوفة، وإما أن لا تكون مملوكة للمؤجر عند التعاقد لكنه سيحصل عليها عند ابتداء المدة فتكون إجارة موصوفة في الذمة، وفي الحالتين لا بد من ضبط المواصفات لنفي الجهالة المؤدية للنزاع. ولا مانع أيضا من إعادة تأجير تلك المنفعة للغير على أن يكون استيفاء المنفعة في حدود عقد الإجارة الأولى ولا مانع من أن يكون ذلك التأجير بأقساط مؤجلة وبأكثر من الأجرة المحددة في عقد الإجارة مع مالك العين»[١٩].

٣- إجارة حصة مشاعة في منفعة أصل (التملك الزمني)

لم تقتصر المعاملات المالية على صيغ الإجارة لمنفعة كامل الأصل سواء كان معينا أو موصوفا في الذمة، بل ظهرت بعض الأنواع المستحدثة التي يتم فيها استئجار حصة مشاعة في منفعة أصل وليس منفعة كامل الأصل، وهذا ما يسمى بعقود التملك الزمني.

وتعني هذه العقود أن يتملك الشخص مثلا حق الانتفاع بوحدة إقامة فندقية خلال وحدات زمنية معينة (عدد من الأسابيع) من كل عام لمدة عدد من السنوات المتفق عليها، وذلك مقابل عوض نقدي معلوم. فيقسم العقار إلى وحدات مكانية، وكل وحدة مكانية تقسم إلى وحدات زمانية تملك للمنتفعين ضمن شروط محددة. ويقتسم المنتفع حصته من الوحدة السكنية مع باقي المنتفعين بحيث يحصل كل منهم على فترة محددة من الوقت للانتفاع وتشغيل الوحدة، ويسلم الوحدة لمنتفع آخر عند انتهاء مدته من خلال الإدارة المتخصصة للمشروع ... وتتحدد مدة الانتفاع تبعا لمقدار حصة كل شخص. ويلتزم المنتفع بدفع الاشتراك السنوي لإدارة المشروع يتفق عليه مقدما مقابل الرسوم والمصاريف السنوية اللازمة للصيانة واستهلاك الكهرباء والمياه والحراسة طبقا لما تحدده الشركة المديرة.

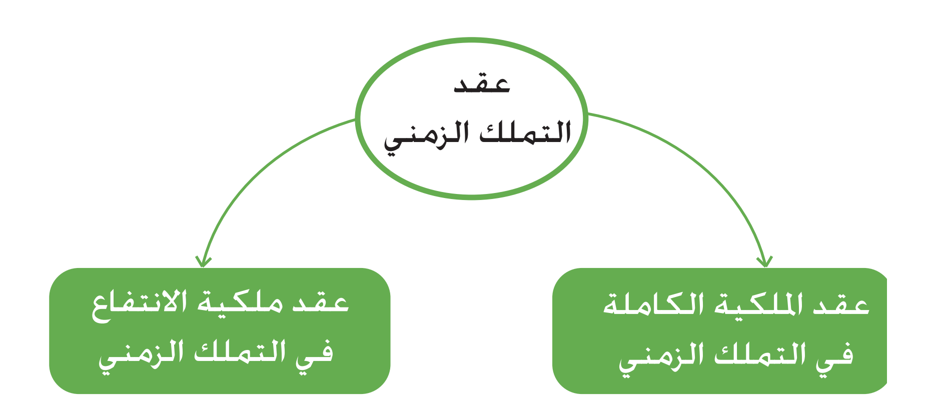
وقد صدرت فتوى من البركة نصت على جواز هذا النوع من الإجارات، حيث نصت على أنه: « لا مانع شرعا من شراء حق التملك الزمني وذلك بالتعاقد على تملك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المباني »[٢٠].

وقد فرق مجمع الفقه الإسلامي الدولي[٢١] بين نوعين من عقود التملك الزمني:

أ. تملك تام (للعين والمنفعة) بشراء حصة شائعة بعقد البيع للانتفاع المشترك في مدد متعاقبة.

ب. تملك ناقص (للمنفعة فقط) باستئجار حصة شائعة من المنفعة بعقد الإجارة للانتفاع المشترك في مدد متعاقبة.

وقد جاء تعريف المجمع لعقد التملك الزمني بأنه « عقد على تملك حصص شائعة، إما على سبيل شراء العين معلومة على الشيوع، أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة، أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهايأة الزمانية أو المهايأة المكانية. مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة».



ويتميز النوع الأول من التملك الزمني بأنه عقد ملكية تامة في وحدة من وحدات الأصل، وهو من قبيل الملكية على الشيوع، ويترتب على ذلك أن للمشتري حق تسجيل ملكيته وحق إيجاره وحق بيعه. وتختلف الملكية الشائعة أو الملكية على الشيوع عن الملكية المفرزة التي تثبت للشخص على الشيء كله، بمعنى أن حق الملكية في حالة الملكية المفرزة حق مانع أو استئثاري، أما في حالة الملكية الشائعة فإنها تخول سلطات

الاستعمال والاستغلال والتصرف لأكثر من شخص على شيء واحد دون إفراز، فلا ينفرد شخص واحد بهذه السلطات، ولذلك فإن ممارسته لسلطاته على الشيء تتقيد بوجود سلطات الملاك الآخرين .

أما النوع الثاني من التملك الزمني فهو يتميز بأنه عقد ملكية ناقصة في وحدة من وحدات الأصل، أي أن الشخص يمتلك حق المنفعة فقط دون حق تملك الأصل ذاته. ويترتب على ذلك أن ينتقل إلى المنتفع حق الاستعمال والاستغلال، وهو حق مؤقت، فإنشاؤه يجب أن يقترن بتحديد أجل معين، فإذا حدد له أجل، فإنه ينتهي بحلول هذا الأجل، وإذا لم يحدد للانتفاع أجل، فإنه يعد مقرراً لحياة المنتفع، فينتهي بوفاته ولا ينتقل إلى ورثته وذلك خلافاً لحق الملكية. ويلتزم المالك بالامتناع عن الأعمال التي من شأنها أن تحول بين المنتفع وبين الانتفاع بالشيء. كذلك على المالك أن يمتنع عن أي تصرف يمكن أن يضر بالمنتفع .

وقد أشار القرار السابق لمجمع الفقه الإسلامي الدولي بأنه « يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهايأة الزمانية أو المهايأة المكانية » . وتتحقق قسمة المهايأة المكانية بأن يختص كل من الشركاء بجزء مفرز يوازي حصته في الشيء الشائع، ينتفع به مدة معينة، ويتخلى في الوقت ذاته عن حقه في الانتفاع بباقي الأجزاء خلال هذه المدة . أما القسمة الزمنية فتكون بأن يتناوب الشركاء الانتفاع بكل الشيء الشائع بحيث تخصص مدة لكل شريك ينتفع بالشيء كله خلالها، فإذا انتهت هذه المدة، سلم الشيء كله إلى شريك آخر ينتفع به، وهكذا تحدد مدة انتفاع كل شريك تبعاً لمقدار حصته .

كما فصل قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي السابق الأحكام الشرعية لمبدأ (التملك الزمني المشترك) على النحو التالي :

أ. يجوز شرعاً حصة مشاعة في عين واستئجار حصة مشاعة في منفعة محددة لمدة مع الاتفاق بين الملاك للعين أو المنفعة على استخدامهما بطريقة المهايأة (قسمة المنافع) زمنياً أو مكانياً سواء اتفق على المهايأة بين الملاك مباشرة أو من خلال الجهة الموكول إليها إدارة الملكية المشتركة، ولا بأس بتداول

الحصة المشاعة بيعاً وشراء وهبة وإرثاً ورهناً وغير ذلك من التصرفات الشرعية فيما يملكه المتصرف لانتفاء المانع الشرعي.

ب. يُشترط لتطبيق المبدأ المشار إليه استيفاء المتطلبات الشرعية للعقد. بيعاً كان أو إجارة.

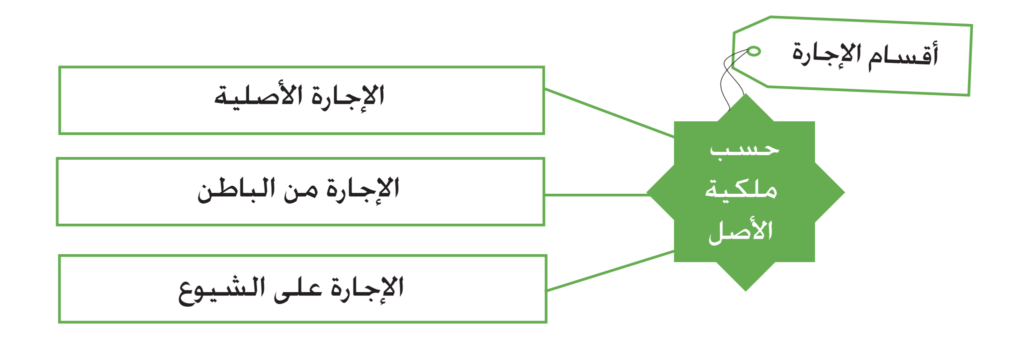
ج. يجب في حالة الإجارة أن يلتزم المؤجر بتكاليف الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع، أما الصيانة التشغيلية والدورية فيجوز اشتراطها على المستأجر، وإذا قام بها المؤجر فلا يتحمل المستأجر إلا تكلفة المثل أو ما يتفق عليه الطرفان. أما في حالة البيع فيتحملها المالك باعتبارها من أعباء الملكية. وذلك بنسبة حصته الزمانية والمكانية في الملكية المشتركة.

د. لا مانع من التبادل للحصص في التملك الزمني المشترك بين مالكي العين أو المنفعة على الشيوع سواء تم التبادل مباشرة بين الملاك، أو عن طريق الشركات المتخصصة بالتبادل .

لقد انتشرت تطبيقات عقد التملك الزمني في كثير من البلدان الإسلامية، وامتدت هذه الصيغة لتشمل مجموعة مشروعات سكنية مجاورة للحرمين الشريفين في مكة المكرمة والمدينة المنورة حيث اعتمدت السلطات السعودية قرار بتطبيق نظام « المشاركة في المنفعة » في ٢٠٠٤/٧/٣م بناء على توصية رفعتها لجنة تطوير مكة المكرمة والمدينة المنورة (حكومية) إلى وزارة التجارة والشئون البلدية والقروية، كما وافقت على السماح لغير السعوديين من المسلمين بالاستفادة من هذا النظام وبالتالي تملك عقارات لأول مرة بجوار الحرمين . ومن نماذج هذه التطبيقات صكوك الانتفاع في برج زمزم، وبرنامج منازل الحرمين .

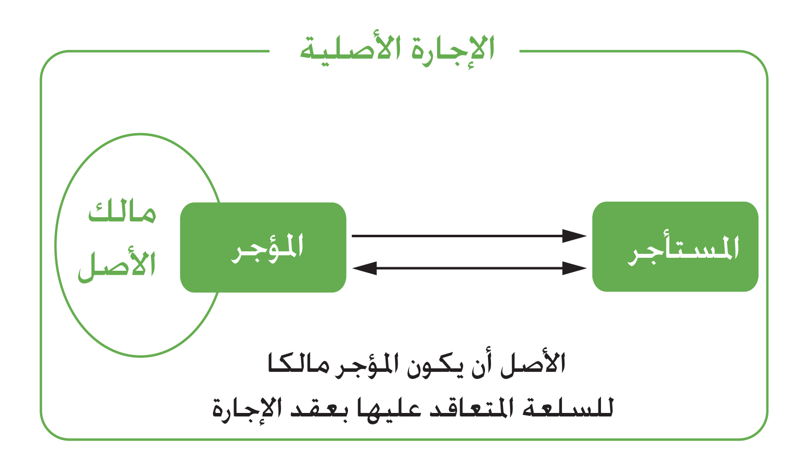
ثالثا: أقسام الإجارة حسب نوع ملكية الأصل

تنقسم الإجارة بحسب نوعية ملكية الأصل المؤجر إلى ثلاثة أنواع، ذلك أن هذا الأصل قد يكون مملوكا ملكية تامة للمؤجر، فنسميها الإجارة الأصلية . قد يكون الأصل مملوكا ملكية ناقصة للمؤجر أي أنه يملك منفعة الأصل فقط ولا يملك ذاته، فهو يؤجر أصلا مستأجرا من قبله، ونسمي هذا النوع الثاني الإجارة من الباطن . أما النوع الثالث فهو أن يكون الأصل مملوكا للمؤجر ولكن ملكيته على الشيوع، فنسميها الإجارة على الشيوع .



١- الإجارة الأصلية

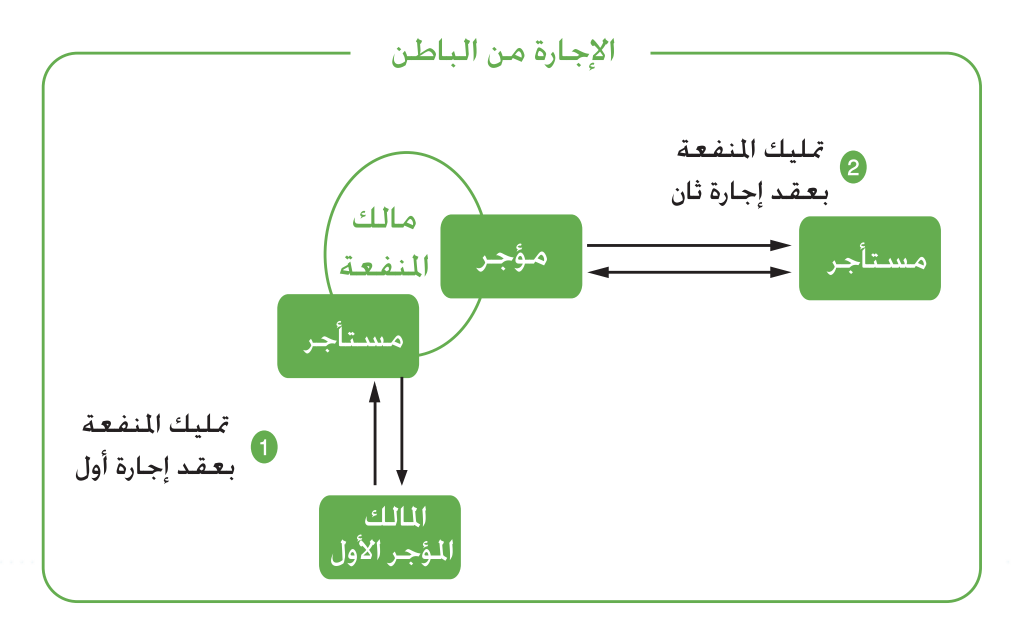
غالبا ما يكون المؤجر في عقد الإجارة مالكا للأصل المراد تأجيره، فهو يؤجر ما يملكه من ممتلكات ملكا تاما ويدخل في حيازته المطلقة . ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يكون الأصل المؤجر مملوكا على الشيوع، أو بالاشتراك مع المستأجر نفسه، أو أن المؤجر يملك فقط منفعة الأصل فقط دون ذاتها .



٢- الإجارة من الباطن

في هذه الصيغة لا يكون المؤجر مالكا لذات الأصل وإنما هو يملك منفعته فقط، أي أنه مستأجر لذلك الأصل، فهو يقوم بإيجار ما استأجره من الغير . وحيث إن من يملك المنفعة يملك الانتفاع بها بنفسه وبغيره، فيجوز شرعا للمستأجر إعادة تأجير الأصل المؤجر للغير[٢٢]. وتسمى هذه الصيغة بالتأجير من الباطن التي أجازها جمهور الفقهاء سواء كانت الأجرة الثانية مساوية أم زائدة أم ناقصة عن الأجرة الأولى[٢٣] .

وقد أقرت ندوات البركة الفقهية هذا النوع من التعامل أصدرت فتوى بأنه : « يجوز استئجار شيء بأجرة معينة وتأجيره للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف »[٢٤] .



ويلاحظ أن فتوى البركة تجيز للمستأجر تأجير العين للغير ما لم يوجد شرط من المالك المؤجر يمنعه من ذلك، وهذا الأمر يتطابق مع ما ذهب إليه المعيار الشرعي للإجارة[٢٥] ، وكذلك بعض القوانين الوضعية مثل القانون المصري[٢٦] ، ولكن لم تكتف بعض القوانين الأخرى بعدم وجود الشرط المانع بل اشترطت إذن المؤجر حيث جاء مثلا في القانون المدني الأردني[٢٧] أنه : « لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته »[٢٨].

٣- الإجارة على الشيوع

يندرج هذا القسم فيما يعرف عند الفقهاء بإجارة المشاع وهي الحالة التي يكون فيها الأصل المؤجر مملوك لشريكين. فهل يصح أن يؤجر أحد الشريكين على الشيوع نصيبه للشريك الآخر أم لا؟ لقد اتفقت كلمة الفقهاء في هذا، وقالوا بالجواز إذا كانت إجارة الأصل المشاع لأحد الشركاء لأن المعقود عليه مقدور الاستيفاء[٢٩]. كما ذهب جمهور الفقهاء أيضا إلى جواز إجارة الشخص لحصته لغير الشريك، لأن المشاع مقدور الانتفاع به بالمهايأة، ويكون انتفاع المستأجر بتلك الحصة بالطريقة التي كان ينتفع بها المالك أي بالمهايأة الزمانية أو المكانية[٣٠].

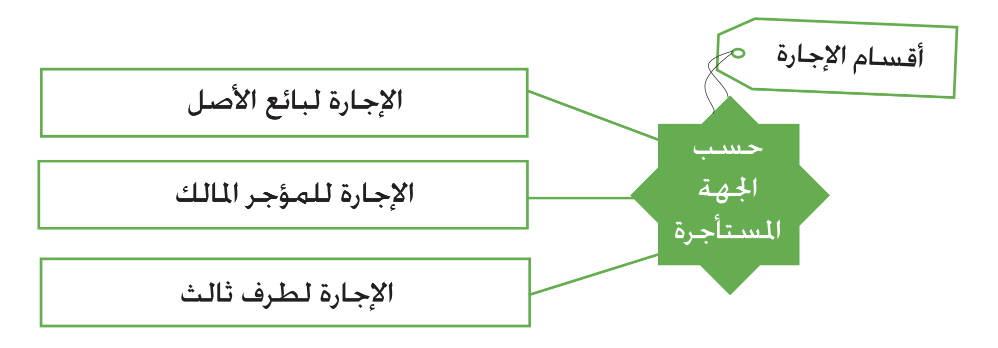
وعلى هذا الأساس، يحق للبنك إجارة منفعة حصته من أصل مملوك مشاركة بينه وبين عميله لذات العميل[٣١]، كما يصح أن يطلب البنك من العميل الراغب في استئجار ما سيتملكه البنك أن يدفع مبلغا من ثمن الأصل لا على سبيل الدفعة المقدمة وإنما على سبيل تملك العميل لحصة من الأصل بنسبة ما دفعه من ثمنها[٣٢]. ويكون العميل في هذه الحالات منتفعا بنصيبه باعتباره مالكا لحصة من الأصل، ومنتفعا أيضا بنصيب شريكه البنك باعتباره مستأجرا منه.

وقد جاء في فتوى بيت التمويل الكويتي أنه « يجوز لأحد الشريكين في عين مملوكة لهما على الشيوع أن يؤجر نصيبه لشريكه بأجرة متفق عليها ولمدة معلومة، ويظل كل من الشريكين (المؤجر والمستأجر) مسئولا عن تبعة ونفقة نصيبه. فيتحمل الشريك المؤجر - بصفته مالكا لنصف العين - نصف نفقات الصيانة والمصاريف الإدارية الناشئة عن الملك وكذلك الأضرار والتلف في العين[٣٣].

كما ورد استفسار على هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الإسلامي المصري بشأن دخول البنك مع بعض عملائه في المشاركة في مشاريع استثمارية على أساس اقتسام الناتج من ربح أو خسارة بنسبة حصص المشاركة، ثم لجوء البنك بعد ذلك لتأجير حصته في هذه المشروعات إلى نفس الشريك مقابل أجرة دورية، وقد كان جواب الهيئة بالجواز « على أن يراعى أن يكون هذا التأجير منصبا على الموجودات العقارية أو المنقولة التي يشملها المشروع »[٣٤].

رابعا: أقسام الإجارة حسب الجهة المستأجرة

تنقسم الإجارة حسب الجهة المستأجرة إلى ثلاثة أنواع . فقد يتم التأجير إلى نفس الجهة التي اشتريت منها الأصل، وتسمى الإجارة لبائع الأصل، وقد يتم التأجير إلى نفس الجهة التي استأجر منها الأصل بحيث يعود الأصل للمالك المؤجر الأول، وتسمى هذه بالإجارة للمؤجر المالك، وقد يتم التأجير لجهة أخرى ليس لها أي علاقة ببائع الأصل أو بالمؤجر الأول ونسميها الإجارة لطرف ثالث .



١- الإجارة لبائع الأصل

في كثير من الأحيان تعرض على البنوك الإسلامية عمليات تقوم على أساس اتفاق البنك مع العميل على شراء بعض ممتلكاته من معدات أو عقارات أو غيرها، ثم إعادة تأجيرها لذات العميل، فيكون هذا العميل بائعا للعين في أول الأمر ثم مستأجرا لها .

وأقرت المعايير الشرعية الإجارة لمن اشتري منه الأصل حيث نصت على أنه : « يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إجارتها نفسها إلى من تملكتها المؤسسة منهم، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين »[٣٥].

وقد جاء جواز هذه الصيغة في عدد من الفتاوى المعاصرة منها فتوى ندوة البركة الأولى التي نصت على أنه « إذا تم عقد البيع أولا ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك فلا مانع منه شرعا »[٣٦]. كما ذهبت فتوى بيت التمويل الكويتي إلى الجواز أيضا وأكدت على اشتراط عدم الربط بين العقدين لأن هذا الربط من قبيل تعليق عقد الشراء على وجود عقد الإجارة وهو الممنوع بالنص في حديث النهي عن بيعتين في بيعة[٣٧] .

والمراد بالربط تعليق أحد العقدين على الآخر أو إدخال شرط في اتفاق ملزم، لأن ذلك يزيل عنصر المخاطرة (الضمان) ويجعل ربح العملية من (ربح ما لم يضمن). أما إذا تمت المعاملة بدون ربط بين العقدين (عقد البيع وعقد الإجارة)، واقتصر الأمر على التفاهم فقط فإن ذلك لا يعتبر من قبيل البيعتين في بيعة، كما لا يعتبر من قبيل بيع العينة لأنه العملية هنا بيع ثم تأجير وليست عبارة عن بيع سلعة بثمن حال ثم شرائها منه بثمن آجل أكبر من الثمن الحال.

وذكر المستشار الشرعي لمجموعة البركة أنه «لا مانع من إدراج هذه الخطوات (الشراء، ثم الإجارة، ثم الهبة) في إطار التعاقد الذي هو بمثابة مواعدة لتنظيم شروط التعامل لأن ما يتضمنه هذا الإطار لا يرقى إلى درجة الالتزام العقدي أو الشرطي بحيث ينتفي معه الضمان، وإنما هي مواعدات قد تستوجب التعويض إن حصل ضرر فعلي[٣٨].

٢- الإجارة للمؤجر المالك

تتعلق هذه المسألة بإجارة العين لنفس المالك المؤجر، وقد عالجت بعض القوانين المدنية هذه الحالة بينما سكتت عنها بعض القوانين الأخرى. فالمالك المؤجر هنا، يعود فيستأجر العين من المستأجر، إذا احتاج لها في أثناء سريان عقد الإيجار الصادر منه، ولم يستطع فسخ هذا العقد حتى تعود إليه العين كمالك. وعلى ذلك يكون مالك العين مؤجرا في عقد الإيجار الأول، ومستأجرا من الباطن في عقد الإيجار الثاني، فهو يكون إذن مستأجرا لملكه[٣٩].

وقد تناول البند ٣/ ٤ من المعيار الشرعي للإجارة هذه المسألة حيث نص على أنه: «يجوز للمستأجر إجارة العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجرتان معجلتين»[٤٠]. ذلك أنه عند تعجيل الأجرتين تنتفي أي شبهة للربا ولا تتحقق العينة المحرمة، فالمستأجر الأول دفع مقابلا لتملكه المنفعة، ويجوز له الانتفاع بها بنفسه أو بيعها لغيره. ويمكن أن تطبق هذه الصيغة لمعالجة إحدى الحالتين التاليتين:

- في حالة احتاج المالك المؤجر أن يستعيد أصله لأي طارئ أو لأي سبب من الأسباب فهو لا يستطيع فسخ العقد لأن عقد الإجارة لازم للطرفين، ولكنه يستطيع بموافقة المستأجر استعادة أصله عن طريق استئجاره منه ولو بأجرة أعلى، فيتحقق غرضه ويكسب المستأجر الأول الفرق بين الأجرتين التي تعوضه عن تنازله عن المنفعة التي تملكها بالعقد الأول .
- في حالة وقوع المستأجر الأول في بعض الظروف الخاصة التي تجبره على الاستغناء عن المنفعة قبل نهاية عقد الإجارة الملزم له، فيمكنه أن يلجأ إلى تأجير المنفعة للمالك المؤجر الأول بموافقته، ويدفع أجرة معجلة أقل من الأجرة الأولى، فيتحقق غرضه ويكسب المؤجر الأول الفرق بين الأجرتين عن طريق تبادل المنافع دون أن نقع في الربا المحرم .

أما إذا كانت الأجرتان غير معجلتين، فإن الحكم بالجواز أو المنع يحتاج إلى تفصيل، وقد تناوله الفقهاء قديما وحديثا بالدراسة لبيان متى يتحقق الربا فتحرم المعاملة ومتى لا يتحقق، ويمكن تلخيص الحكم كما ورد في المعايير الشرعية على النحو التالي:

حالات مشروعية الإجارة للمؤجر المالك

العقد الأول / العقد الثاني	أجرة معجلة (1)	أجرة مؤجلة (1)
أجرة معجلة (2)	✓ (2) < (1)	✗ (2) < (1)
	✓ (2) > (1)	✓ (2) > (1)
أجرة مؤجلة (2)	✓ (2) < (1)	✓ (2) < (1)
	✗ (2) > (1)	✗ (2) > (1)

- تبين الخانة الأولى مضمون نص المعيار الذي سبق ذكره، وهو أنه في حالة تعجيل الأجرة في العقدين، يجوز تأجير الأصل للمؤجر الأول سواء كانت الأجرة الأولى أكبر أو أقل من الأجرة الثانية حسب التوضيح السابق . ذلك أنه في اللحظة التي يتم فيها الاتفاق على إعادة تأجير العين للمؤجر الأول، هنا تحدث المقاصة بين الأجرة الأولى المعجلة والأجرة الثانية المعجلة، فتغطي الأجرة الثانية مبلغ الأجرة الأولى المعجلة والفائض هو ربح للمستأجر عن بيع المنفعة، وفي حالة النقص وعدم التغطية تتحقق خسارة للمستأجر نتيجة بيع المنفعة .

- وتبين الخانة الثانية الحالة التي تكون فيها الأجرة في العقد الأول مؤجلة وفي العقد الثاني معجلة، وهنا نص المعيار المشار إليه إلى عدم الجواز إذا كانت الأجرة الثانية المعجلة أقل من الأجرة الأولى المؤجلة، لأن المستأجر حين يبيع المنفعة في العقد الثاني سوف يحصل على أجرة معجلة أقل مثلا ٨٠٠ دولار في حين أنه يدفع مبلغ أعلى لأجرة العقد الأول مثلا ١٠٠٠ دولار، وهو ما يؤدي إلى شبهة الاستفادة بمبلغ معين لمدة محددة بزيادة وهو الربا المحرم . أما إذا كانت الأجرة الثانية المعجلة مثلا ١٢٠٠ دولار هي أكبر من الأجرة الأولى المؤجلة ١٠٠٠ دولار، فهنا يقبض المستأجر ١٢٠٠ معجلا ويدفع ١٠٠٠ مؤجلا، فيتحقق له ربح مشروع نتيجة بيع المنفعة ولا توجد حينئذ شبهة الربا، وغالبا ما يلجأ إلى هذه المعاملة إذا اشتدت الحاجة للمؤجر في إعادة الأصل لانتفاع به مع عدم قدرته فسخ العقد للزومه .

في العقد الأول
يدفع المستاجر
مؤجلا

+1000
أجرة مؤجلة (1)

في العقد الثاني
يقبض المستأجر معجلا

+800	(2) < (1)	✗	المستأجر: يقبض 800 معجلا، ويدفع 1000 مؤجلا	شبهة الربا = حرام =	ممنوع
+1200	(2) > (1)	✓	المستأجر: يقبض 1200 معجلا، ويدفع 1000 مؤجلا	بيع المنفعة يربح للمستأجر (ربح حلال للمستأجر)	جائز

أما الخانة الثالثة فهي تبين الحالة التي تكون فيها الأجرة في العقد الأول معجلة وفي العقد الثاني مؤجلة، وهنا أيضا نرى جواز إجارة الأصل للمالك المؤجر بشرط أن تكون الأجرة المؤجلة أقل من الأجرة المعجلة، وهذا هو ضابط الحكم عند اختلاف الأجرتين أحدهما معجلة والثانية مؤجلة . فالمستأجر حين يبيع المنفعة في العقد الثاني بأجرة مؤجلة أقل مثلا ٨٠٠ دولار، فهو يدفع معجلا ١٠٠٠ ويقبض ٨٠٠ دولار مؤجلة أي أنه يحقق في هذه الحالة خسارة نتيجة بيع المنفعة، ويكون الربح في المقابل للمؤجر، ولذلك لا يلجأ المستأجر لهذه التعامل إلا في الحالة التي لن يتمكن فيها من الانتفاع بالأصل مع عدم قدرته على الفسخ للزوم العقد، فيبرم بيع المنفعة للمؤجر المستفيد بالمعاملة. أما إذا باع المستأجر المنفعة للمؤجر بأجرة مؤجلة أكبر مثلا ١٢٠٠ دولار، فيكون قد دفع مبلغا معجلا بمقدار ١٠٠٠ دولار على أن يقبض مؤجلا ١٢٠٠ دولار، وتكون هذه الزيادة من الربا المحرم .

في العقد الأول يدفع المستأجر معجلا

-1000

أجرة معجلة (1)

في العقد الثاني يقبض المستأ جر مؤجلا

+800	(2) < (1)	✓	المستأجر: يقبض 1000 معجلا ويدفع 800 مؤجلا	بيع المنفعة يربح للمستأجر (ربح حلال للمستأجر)	ممنوع
+1200	(2) > (1)	✗	المستأجر: يقبض 1000 معجلا ويدفع 1200 مؤجلا	شبهة الربا = حرام =	جائز

ومن المفيد في هذا الخصوص الإشارة إلى فتوى الهيئة الشرعية لبنك دبي الإسلامي رقم ٤٥ التي عرض عليها الاستفسار التالي :

هل يجوز للبنك أن يقوم باستئجار أصول ومعدات ثقيلة لمدة سبع سنوات مثلا ويدفع القيمة نقدا ثم يقوم بتأجير نفس الأصول والمعدات على ذات الجهة التي استأجر منها بسعر أعلى ويحصل على القيمة الايجارية على أقساط ؟

وأجابت بما يلي :

« حول الاستفسار عن مدى جواز قيام البنك استئجار أصول ومعدات ثقيلة لمدة معينة يدفع قيمة إيجارها جملة ونقدا ثم يعيد تأجيرها لذات الجهة بسعر أعلى وأن تدفع الجهة القيمة على أقساط . لما كان المقرر شرعا أن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، فقد أباح بعض الفقهاء تأجير العين المستأجرة بعد قبضها بمثل الأجر وزيادة خاصة إذا أحدث في العين إصلاحا وكانت هنالك حاجة ومنفعة وهو مقصود عقد الإيجار، أما إذا كان المقصود الحقيقي هو حصول الجهة الأخرى على المبلغ المدفوع من البنك جملة، لتقوم بسداده مقسطا الى البنك مع زيادة، فان الهيئة ترى انه يشبه بيع العينة ويدخل في شبهة الربا لذا لا يجوز شرعا » .

وننتقل الآن إلى الخانة الرابعة والأخيرة، وهي تعالج حالة كون الأجرتين مؤجلتان، وقد رأينا أن المحظور الشرعي عند إجارة الأصل للمالك المؤجر هو تحقق العينة والوصول بالمعاملة إلى الربا المحرم، ويظهر ذلك في بعض الحالات المذكورة سابقا عند اختلاف الأجرة في العقد فتكون أحداهما معجلة والأخرى مؤجلة، كما يظهر أيضا عند تأجيل الأجرتين، فيجب مراعاة ضوابط الأجل لتصح تلك المعاملة.

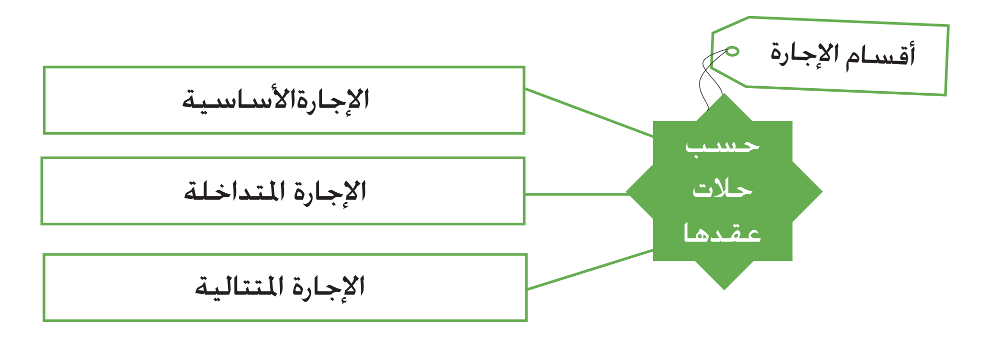
وقد جاء في المعيار الشرعي للإجارة[٤١] أن هذا المحظور يتحقق في حالة « أن تكون الأجرة في الإجارتين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين » .

٣- الإجارة لطرف ثالث

غالبا ما يقوم المؤجر بتأجير الأصل الذي يملك ذاته أو منفعته أو كلاهما إلى جهة أخرى ليس لها أي علاقة بالأصل المؤجر، فلا تكون هي البائعة للأًصل أو مؤجرة إياه للمستأجر . وهذه هي الإجارة المعتادة المتداولة بين الناس .

خامسا: أقسام الإجارة حسب حالات عقدها

تنقسم الإجارة حسب حالات عقدها إلى ثلاثة أنواع. فقد يبرم عقد إجارة الأصل لأول مرة، وهو ما يسمى بعقود الإجارة الأساسية، وهي النوع الغالب في المعاملات المالية. كما يمكن أن يبرم عقد إجارة للأصل المؤجر نفسه خلال نفس مدة عقد الإجارة الأساسي أو بعده، فتسمى الأولى الإجارات المتداخلة، وتسمى الثانية الإجارات المتتالية، وهذان الصيغتان يمكن تطبيقها في حالات كثيرة من المعاملات المعاصرة.



١- الإجارات المتداخلة:

يقصد بالإجارات المتداخلة عقود الإجارة التي تبرم على الأصل المؤجر سابقا خلال نفس مدة عقد الإجارة الأول، وذلك بأن يقوم المالك المؤجر أو المستأجر بإعادة تأجير الأصل المؤجر بموجب العقد الأول.

- <u>لا تجوز الإجارة المتداخلة للمؤجر</u>

إذا كان عقد الإجارة الثاني يراد إبرامه من المالك المؤجر لمستأجر جديد، فإن ذلك لا يجوز له شرعا إذ أنه بموجب عقد الإجارة الأول خرجت ملكية منفعة الأصل للمستأجر الأول وبقيت له فقط ملكية العين، فلا يجوز له التصرف في منفعة أصله المؤجر. وهذا ما أكدته المعايير الشرعية بنصها على أنه: «إذا أبرم المالك عقد إيجار على عين لمدة معينة فلا يصح إبرام عقد إيجار مع مستأجر آخر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقي في مدتها»[٤٢].

هذا ويشترط على المالك المؤجر عند رغبته في إيجار الأصل المؤجر لإدخال مستأجر جديد أن يتفق مع المستأجر الأول على فسخ العقد، وهذا ما نصت عليه فتوى الهيئة

الشرعية لبيت التمويل الكويتي إجابة على استفسار مقدم لها مفاده أنه يحدث أحيانا أن يحضر أحد المستأجرين لتسليم العين المؤجرة إلى بيت التمويل وذلك خلال الشهر الذي دفع إيجاره مقدما، فهل يجوز حينئذ تأجير هذه العين مرة أخرى قبل انتهاء الشهر . وكانت الفتوى ما يلي :

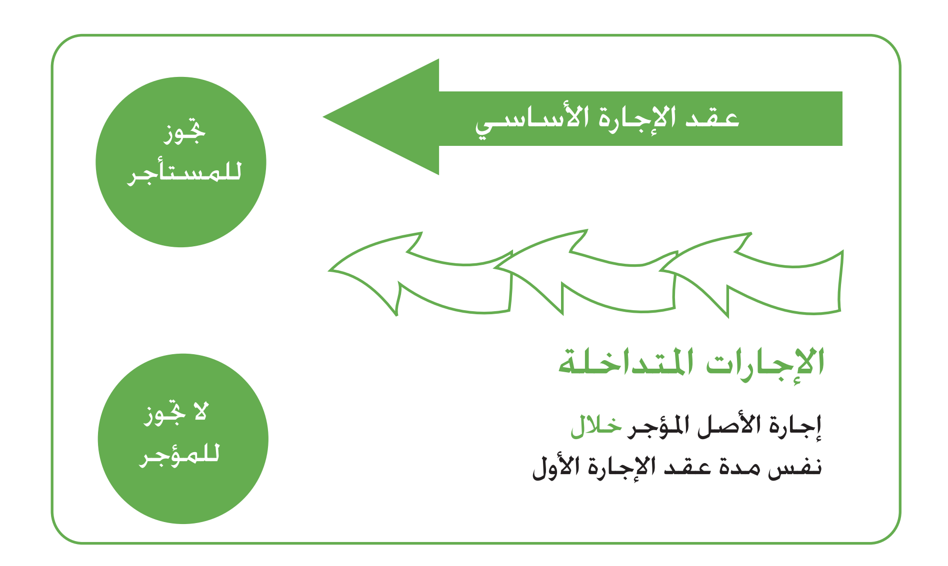
١. إذا قدمها المؤجر لعذر قاهر يرد باقي الأجرة إليه لأنه فسخ بعذر شرعي حيث إن الإجارة تفسخ شرعا بالأعذار الطارئة .

٢. إذا قدمها لرغبة له بترك العين المؤجرة فإذا وافق البيت على الفسخ يرد عليه باقي الأجرة لأنه فسخ اتفاقي كالإقالة .

٣. أما إذا أخبر بأن الشقة ستبقى باسمه إلى نهاية المدة ولا تؤجر لغيره فلا يرد عليه الباقي وتكون تحت تصرف المستأجر لغاية المدة المحددة.

- تجوز الإجارة المتداخلة للمستأجر

أما في حالة رغبة المستأجر إبرام عقد إجارة لنفس الأصل المؤجر له خلال مدة العقد الأول، فقد رأينا أن ذلك يسمى بعقد الإجارة من الباطن، وهو جائز شرعا . ونصت فتوى البركة على الجواز، كما نصت المعايير الشرعية على أنه : « يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه »[٤٣] .



٢- الاجارات المتتالية

يقصد بالإجارات المتتالية عقود الإجارة التي تبرم على الأصل المؤجر سابقا ولكن لفترات تلي مدة عقد الإجارة الأول .

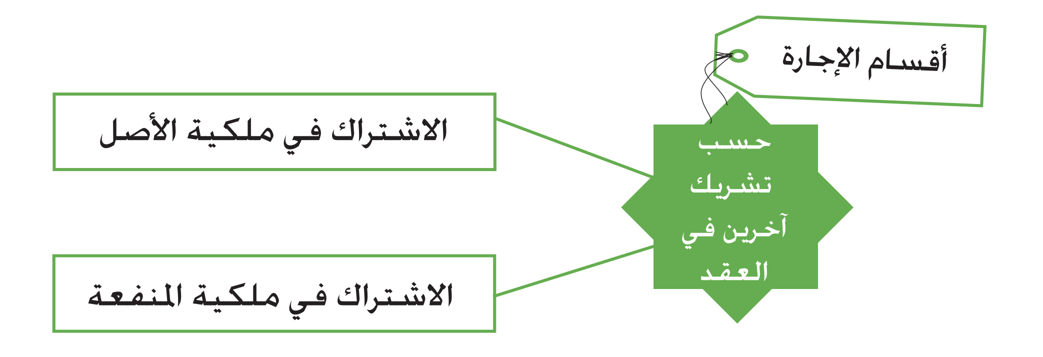
وهذا النوع لا يجوز للمستأجر الأول لأن ملكيته للمنفعة وحقه في التصرف فيها تنتهي بانتهاء العقد الأول، فلا يحق له بيع المنفعة لفترات لاحقة عن العقد .

أما بالنسبة للمالك المؤجر فيجوز له إبرام أكثر من عقد إجارة على الأصل الذي يملكه على أساس أن يحدد مدة مستقبلية متميزة لكل عقد، فينتفع المستأجرين اللاحقين بالأصل في المدة المخصصة لهم . وقد أجازت المعايير الشرعية ذلك بنصها على أنه : « يجوز إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وهذه الحالة تسمى (ترادف الإجارات) لأن كل إجارة منها تكون رديفة (لاحقة) للأخرى، وليست متزامنة مع بعضها، وذلك على أساس الإجارة المضافة للمستقبل »[٤٤] .



سادسا: أقسام الإجارة حسب تشريك آخرين في العقد

تنقسم الإجارة حسب تشريك آخرين في العقد إلى نوعين أساسيين، فقد يقوم المؤجر بإدخال شركاء معه في ملكية الأصل ببيعهم حصة منه، فيملك كل منهم حصة محددة من الأصل. وقد يقوم المستأجر من ناحيته بإدخال شركاء معه في ملكية منفعة الأصل وذلك ببيع حصة من المنفعة التي يملكها إلى جهة أو جهات أخرى، فيشتركون جميعا في منفعة الأصل المؤجر، فيحق لهم حينئذ استخدام الأصل بأنفسهم أو إجارته للغير واستحقاق حصة من الأجرة بقدر نسبة مشاركتهم.



١- إدخال المؤجر شركاء في ملكية الأصل (الاشتراك في ملكية الأصل)

تتميز عقود الإجارة بأنها تنقل للمستأجر ملكية المنفعة فقط، أما العين ذاتها فهي تبقى على ملكية صاحبها المؤجر. ولهذا فإن من حق المالك المؤجر التصرف في الأصل المؤجر بأي عقود أخرى كالرهن والهبة والبيع أو غيره، وسواء قام المالك المؤجر ببيع الأصل المؤجر كله أو جزء منه.

ولكن اشترط الفقهاء ألا يتعارض هذا البيع مع حق المستأجر في الحصول على المنفعة التي تملكها بعقد الإجارة، أي أن تنتقل ملكية الأصل المؤجر محملة بعقد الإيجار. وقد ورد هذا المعنى أيضا في المعايير الشرعية التي نصت على أن: «يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار، لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعقد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقية».

وكما يجوز للمؤجر بيع الأصل المؤجر أو جزء منه للغير، يجوز له أيضا بيع الأصل المؤجر لنفس المستأجر الأول، لأنه إذا صح بيعه لغيره فله أولى نظرا لأن الأصل في يده .

وعلى هذا الأساس يصبح المشتري الجديد لحصة الأصل المؤجر شريكا للمؤجر المالك الأول، ويستحق بدوره نصيبا من أجرة الأصل حسب نسبة مشاركته في ملكية في الأصل.

إدخال المؤجر شركاء في ملكية الأصل
(الاشتراك في ملكية الأصل)

- يحق للمؤجر بيع الأصل المؤجر للمستأجر أو لغير المستأجر .
- تنتقل ملكية الأصل للمشتري أو للشريك الجديد محملة بعقد الإجارة الذي يبقى ساري المفعول، فلا يؤثر عقد البيع على عقد الإجارة .
- إذا لم يعلم المشتري بعقد الإيجار فله حق إمضاء البيع أو فسخه لأن ذلك يعتبر عيبا ونقصا في المبيع ، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة أو يشترك معه فيها بقدر ملكيته في العين .
- لا مانع من قيام المؤجر بإدارة عقد الإجارة وتحصيل الأجرة من المستأجر .

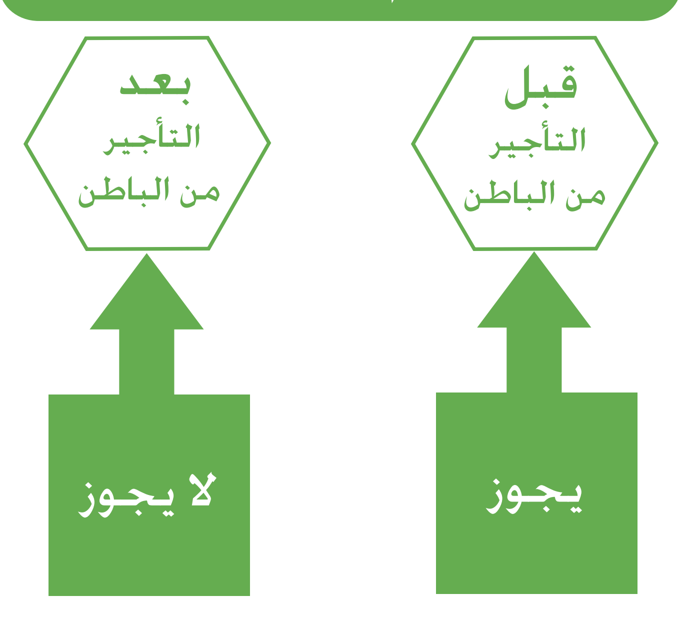
٢- إدخال المستأجر شركاء في ملكية المنفعة (الاشتراك في ملكية المنفعة)

تتمثل هذه الحالة في قيام المستأجر الأول للأصل بإدخال أطراف أخرى معه، بنسب يتفق عليها، في ملكية المنفعة التي سبق له الحصول عليها . وعلى هذا الأساس يلتزم الطرف الجديد (وهو المستأجر المشارك) بأن يدفع حصة من الأجرة المستحقة للمالك الأصلي للأصل في حدود ما قبله من نسبة مشاركة في ملكية منفعة الأصل، وهو بذلك يستحق حصة من الأجرة التي سيتم تحصيلها من المستأجرين من الباطن وذلك في حدود نسبة مشاركته في منفعة الأصل .

ومن فوائد هذه الصيغة على مستوى الواقع العملي للبنوك الإسلامية أنها تمكنهم من إيجاد قنوات مالية تيسر للمؤسسات التي عندها عجز في السيولة من تأمين تلك السيولة عند الحاجة بإدخال شركاء معها فيما ملكته من منافع، كما تيسر لأصحاب فوائض السيولة من استثمارها لفترات محددة حسب الحاجة بالمشاركة في ملكية تلك المنافع والحصول على ما تدره من عائد نتيجة إعادة تأجيرها للغير بأجرة أعلى، وإمكانية التخارج في فترات لاحقة . كما أن هذه الصيغة تفتح للمؤسسات المالية مجالا جديدا لإصدار صكوك المنافع المؤجرة بدلا عن صكوك الأعيان المؤجرة التى تتطلب وجود أعيان بصفة مستمرة على ملك أصحاب تلك الصكوك .

هذه المسألة نوقشت لدى عدد من العلماء والهيئات الشرعية المعاصرة، ويظهر من كلامهم أن هذه الصيغة تكون جائزة شرعا إذا قام المستأجر بإدخال غيره معه في عقد الإجارة الأول قبل قيامه بعملية التأجير من الباطن، لأن المستأجر يملك حق منفعة الأصل بعقد الإجارة المبرم بينه وبين المالك الأصلي، فإذا ما قام هذا المستأجر بعقد إجارة من الباطن فإنه يكون قد أخرج حق المنفعة من تصرفه وملّكها للمستأجرين من الباطن الجدد، وحينئذ لا يبقى بيده شيء يتصرف فيه، فلا يحق له إدخال الغير وإشراكه في منفعة خرجت عن ملكه، ويكون تصرفه من قبيل التصرف في الدين . وقد جاء هذا المعنى في الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الثانية للبركة حيث نصت على أنه : « إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعقد إيجار لاحق، فلا يجوز له عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه وأصبح دينا له في ذمة الغير »[٤٥].

أما إذا أشرك المستأجر الغير معه في ملكية المنفعة قبل القيام بعملية الإجارة من الباطن، فإن هذا يكون من التصرفات الجائزة المشروعة له، وقد جاء هذا المعنى في المعيار الشرعي للإجارة الذي نص على أنه : « يجوز للمستأجر تشريك آخرين معه فيما ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المستأجرة . وفي حال تأجيرهم للعين من الباطن يستحق كل شريك (في المنفعة) حصة من الأجرة بقدر مشاركته »[٤٦] .

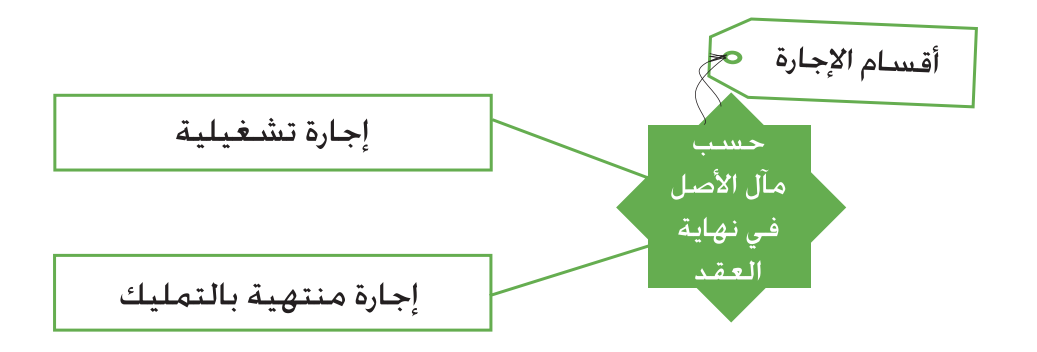


إدخال المستأجر شركاء في ملكية المنفعة
(الاشتراك في ملكية المنفعة)

- يجوز للمستأجر إدخال آخرين معه فيما ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل تأجيرها من الباطن، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المؤجرة.
- يجوز أن تكون هذه المشاركة بمثل الأجرة المدفوعة من المستأجر الأول أو أكثر أو أقل.
- في حالة تأجير الأصل من الباطن يستحق كل شريك في المنفعة حصة من الأجرة بقدر مشاركته.

سابعا : أقسام الإجارة حسب مآل الأصل بنهاية العقد

تنقسم الإجارة حسب مآل الأصل عند انتهاء العقد إلى إجارة تشغيلية يبقى الأصل فيها ملكا للمؤجر، وإجارة منتهية بالتمليك يؤول فيها ملك الأصل للمستأجر .



١- الإجارة التشغيلية

يقوم البنك الإسلامي بموجب هذا الأسلوب باقتناء موجودات وأصول مختلفة تستجيب لحاجيات جمهور متعدد من المستخدمين وتمتع بقابلية جيدة للتسويق سواء على المستوى المحلي أو الدولي . ويتولى البنك إجارة هذه الأصول لأي جهة ترغب فيها بهدف تشغيلها واستيفاء منافعها خلال مدة محددة يتفق عليها، وبانتهاء تلك المدة تعود الأصول إلى حيازة البنك ليبحث من جيد عن مستخدم آخر يرغب في استئجارها .

ويتميز هذا الأسلوب ببقاء الأصول تحت ملكية البنك الإسلامي بعرضها للإيجار المرة تلو الأخرى حتى لا تبقى بدون استعمال إلا لفترات قصيرة، وهو يتحمل في ذلك مخاطرة ركود السوق وانخفاض الطلب على تلك الأعيان مما يؤدي إلى خطر عدم استغلالها .

٢- الإجارة المنتهية بالتمليك

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك (التمليكية) من الأساليب الجديدة التي طبقتها البنوك الإسلامية . فهي تتميز بكون البنك لا يقتني الموجودات والأصول انطلاقاً من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل أنه يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك تلك الأصول . كما أن تلك الأصول تنتقل إلى ملكية المستأجر ولا

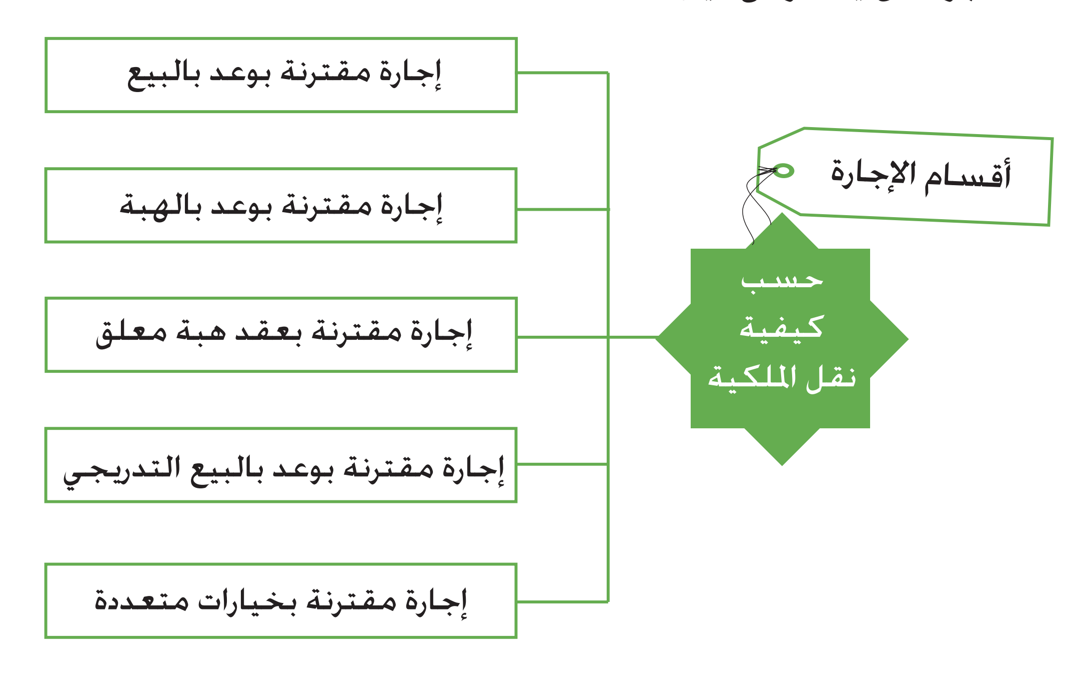
تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد الإجارة كما هو في الإجارة التشغيلية . ولذلك يعرف الفقهاء الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها اتفاقية ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة على مدد معلومة، على أن تؤول ملكية المحل للمستأجر خلال مدة الإجارة أو في نهايتها[٤٧] .

وعلى هذا الأساس تختلف الإجارة المنتهية بالتمليك عن الإجارة التشغيلية في أن التعاقد في التشغيلية يتم بإبرام عقد إجارة واحد منذ البداية، أما صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك فهي تشتمل على عقدين : عقد إجارة أولا يسري أحكامه إلى نهاية العقد، ثم عقد آخر مستقل عن عقد الإجارة يتم بموجبه تمليك الأصل للمستأجر بنهاية مدة الإجارة سواء عن طريق البيع أو الهبة، وبوجود وعد مسبق أو بدونه كما في حالة إبرام عقد هبة معلق .

وقد نصت العديد من الفتاوى على هذا الأمر ومنها ما جاء في فتوى ندوة البركة الثامنة من أن « الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعا عقد إجارة، ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة .ولا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة أو هبته إلى المستأجر بإيجاب وقبول في حينه »[٤٨] .

ثامنا : أقسام الإجارة حسب كيفية نقل الملكية عند انتهاء العقد

في الإجارة المنتهية بالتمليك يجب تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر بوثيقة مقترنة بعقد الإجارة، ولكنها مستقلة عنه . وقد تتخذ هذه الوثيقة إحدى الأشكال التالية : إما وثيقة وعد بالبيع التام أو التدريجي، أو وعد بالهبة، أو عقد هبة معلق على شرط السداد، أو وثيقة تعطي للمستأجر الحق في أكثر من خيار .



١- الإجارة المقترنة بوعد بالبيع التام

تحتوي هذه الصيغة على عقد إجارة يتم إبرامه بين البنك والعميل المستأجر، ويقترن هذا العقد بإصدار وعد ملحق بوثيقة يجب أن تكون منفصلة مستقلة عن عقد الإيجار، وقد أوضحت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة بأن هذا الوعد بالبيع يشترط ألا يكون بندا من بنود عقد الإجارة[٤٩] ، كما نص المعيار الشرعي للإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة أيضا على أنه لا يجوز أن يذكر في وثيقة الوعد المستقلة بأنها «جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة» [٥٠] .

لقد اخترنا تسمية هذه الصيغة بالإجارة المقترنة بوعد بالبيع التام لأنه بموجب هذا الوعد يتم نقل ملكية الأصل كاملة للمستأجر سواء كان التمليك بثمن رمزي أو بثمن غير رمزي يتم الاتفاق عليه، وسواء تم البيع بعد انتهاء مدة عقد الإجارة أو أثنائه حسب الآلية التي يتفق عليها .

وتجدر الإشارة بأنه في حالة الوعد بالتمليك أثناء سريان عقد الإجارة اشترط مجمع الفقه الإسلامي الدولي « أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق أو حسب الاتفاق في وقته »[٥١] . أما المعيار الشرعي للإجارة المشار إليه سابقا فقد نص في نفس الفقرة السابقة (١/٨) على جواز تمليك العين المؤجرة بطرق متعددة منها طريقة البيع بسعر السوق، وأيضا بتعجيل أجرة المدة الباقية .

وتوسعت بعض الفتاوى المعاصرة الأخرى فأجازت أن ينص في وعد البيع على التزام المؤجر « بأن يبيع محل الإيجار إلى المستأجر في مواعيد مختلفة بأثمان مختلفة يختار المستأجر أحدها مستقبلا، ويجري بموجبه البيع بين الطرفين في حينه»[٥٢] . ففي مثل هذه الحالة يُحدّد المؤجر ثمن البيع الذي ينفذ به وعده من خلال وضع جدول زمني لتنفيذ الوعد، وتحديد أسعارا محددة لكل تاريخ، بحيث تكون العبرة في تحديد السعر هنا هو ما يتفق عليه الطرفين . وقد أشارت لذلك نفس الفتوى السابقة للبركة التي نصت على أنه :

« إذا رغب المستأجر (في الإيجار المنتهي بالتمليك) بتعجيل التملك لمحل الإجارة بالشراء قبل انتهاء مدتها فإن العبرة بالثمن الذي يتم عليه الاتفاق بين الطرفين، سواء كان بمقدار ما بقي من أقساط الإيجار، أو بأقل أو بأكثر، لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع»[٥٣]. ولا يخفى هنا أن تحديد ثمن البيع بكامل الأقساط الإيجارية المستحقة يترتب عليه في الواقع العملي دفع المستأجر لأصل العين زائدا الأرباح المقررة، ولذا فإنه من الأعدل تخفيض ثمن البيع والاقتصار على قيمة الأصل فقط أو قيمة الأصل بزيادة معقولة. وقد تنبهت الهيئة الشرعية الموحدة للبركة لهذا الأمر، وبينت ذلك في فتواها التي تنص على أن الهيئة ترى : « جواز النص في عقد الإجارة على حق المستأجر في أي وقت من أوقات سريان العقد أن يطلب شراء العين المؤجرة على أن يتم ذلك بالقيمة المحددة بالجدول الملحق بعقد الإيجار بدلا من القيمة الدفترية وقت طلب الشراء، حيث إن مطالبة المستأجر عند الشراء بالقيمة المحددة بالجدول أعدل من القيمة الدفترية لمراعاة الزيادة عليه عن أجرة المثل في التأجير المنتهي بالتمليك »[٥٤] .

هذا ويشترط في جميع الحالات السابقة عدم الاكتفاء بوثيقة الوعد لنقل ملكية الأصل للمستأجر، لأن التمليك لا يتم بالوعد وإنما يتم بالعقد، ولذلك يجب إبرام عقد بيع في حينه بين الطرفين لنقل تلك الملكية[٥٥] حيث يصبح الأصل المؤجر بموجبه مبيعا ومملوكا للمستأجر منفعة وذاتا، وبالتالي تتحول صفته إلى مشتري ويكون له حينئذ حق المالك على ملكه من الانتفاع بالأصل والتصرف فيه بالتصرفات المشروعة.

٢- الإجارة المقترنة بوعد بالبيع التدريجي

تحتوي هذه الصيغة على عقد إجارة يتم إبرامه بين البنك والعميل المستأجر، ويقترن هذا العقد بإصدار وعد منفصل ومستقل من المؤجر بأن يبيع إلى المستأجر أجزاء من العين المؤجرة بالتدريج إلى أن يتم تمليكه جميع الأصل. وعلى هذا الأساس يتم تحديد ثمن إجمالي للأصل، وتقسيمه على مدة عقد الإجارة، وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي، بحيث يستكمل ملكية العين مع انتهاء عقد الإجارة.

وفي هذه الصيغة لا بد من عقد بيع لكل جزء من الأصل في حينه، كما أنه لا بد من تناقص مقدار الأجرة مع تزايد نسبة ملكية المستأجر في الأصل المؤجر. كما أنه إذا فسخ العقد لأي سبب قبل استكمال تملك الأصل فإن ملكيته تكون شائعة بين المالك المؤجر والمستأجر الذي آلت إليه ملكية جزء من الأصل. وفي ذلك عدالة ظاهرة لعدم فوات ما سعى إليه المستأجر من التملك بالأجرة الزائدة عن أجرة المثل[٥٦].

٣- الإجارة المقترنة بوعد بالهبة

من الصور الشائعة للإجارة المنتهية بالتمليك، الإجارة المقترنة بوعد بتمليك الأصل المؤجر عن طريق الهبة في نهاية مدة العقد بعد سداد كامل الأقساط الإيجارية. وقد أجازت الفتاوى المعاصرة هذه الصيغة، ومنها قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي ينص على « إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل »[٥٧].

كما أكّد العلماء المشاركون في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي جواز الإجارة التمليكية إذا روعي فيها « نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذا لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر »[٥٨].

٤- الإجارة المقترنة بعقد هبة معلق

بدأت البنوك الإسلامية في الفترات الأخيرة استخدام صيغة الإجارة المقترنة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية كبديل عن الصيغة السابقة للإجارة المقترنة بوعد هبة، فهنا تكون الوثيقة المقترنة بعقد الإجارة وثيقة عقد وليس وثيقة وعد، وقد جاء هذا الجواز في قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي[٥٩] .

ومن المعلوم أن العقد، وإن كان معلقا، أقوى من الوعد وإن كان ملزما، لأن العقد يترتب عليه جميع آثاره، وأثر عقد الهبة المعلق هنا هو انتقال الملكية للمستأجر بمجرد سداد جميع الأقساط الإيجارية خلال المدة المحددة وعدم الإخلال بشروط العقد، فلا حاجة لإيجاد صيغة جديدة بعد ذلك[٦٠] . وإذا تخلف العميل عن سداد أي قسط ولو القسط الأخير فإن العين تبقى في ملكية المؤجر ولا تنتقل للمستأجر لعدم تحقق الشرط . أما الوعد الملزم فلا يترتب عليه سوى حق للمتضرر في التعويض عند النكول عن التنفيذ، وهو لا يكفي لتحقيق انتقال ملكية العين ولو تم استيفاء جميع الأقساط الإيجارية . ولذلك لا بد لانتقال الملكية من وجود صيغة لاحقة تنفيذا للوعد[٦١] .

وتشترك صيغة الإجارة المقترنة بوعد بالهبة مع صيغة الإجارة المقترنة بعقد هبة معلق في كون الوثيقة المقترنة مهما كان نوعها يجب أن تكون مستقلة منفصلة عن عقد الإجارة وليس كبند من بنوده .

٥- الإجارة المقترنة بخيارات متعددة

تعتمد هذه الصيغة على إبرام عقد إجارة بين البنك والمستأجر، وترك الخيار لهذا الأخير بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية : إما مد مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها، أو شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة . وبذلك فإن هذه الصيغة فيه مرونة أكثر بالنسبة للمستأجر، وقد جاء القول بجوازها في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورة مؤتمره الخامس[٦٢] .

المبحث الثالث : أحكام الأجرة

أولا : معلومية الأجرة

الأجرة هي ما يلتزم به المستأجر عوضا عن المنفعة التي يتملكها . وقال جمهور الفقهاء : إنه يشترط في الأجرة ما يشترط في الثمن . فكل ما يصلح أن يكون ثمنا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة [٦٣].

ومن الأحكام المقررة شرعا في الأجرة وجوب معلوميتها بصورة تامة عند التعاقد، لقوله صلى الله عليه وسلم : « من استأجر أجيرا فليعلمه أجره » [٦٤] .

ونجد في تطبيقات الإجارة المعاصرة طرقا مختلفة في تحديد الأجرة، ومن هذه الطرق الجائزة التي لا تخل بشرط المعلومية ما يلي :

- تحديد الأجرة بمبلغ مقطوع تسلم دفعة واحدة سواء في بداية العقد أو نهايته .
- تحديد الأجرة على فترات دورية كالسنة أو الشهر مثلا، سواء كانت الأقساط متماثلة أو متفاوتة [٦٥].
- تحديد أجرة دورية متزايدة [٦٦]، ويمكن تطبيق هذه الحالة بالاتفاق على زيادة نسبة معينة كل سنة مثلا للحماية من التضخم المتوقع، فتجعل نسبة الزيادة المحددة في الأجرة الدورية معادلة للنسبة المتوقعة للتضخم [٦٧].
- تحديد أجرة دورية متناقصة، ويمكن تطبيقها عند توقع التناقص في منفعة العين مع الزمن لأسباب فنية، مثل السيارة التي تقل كفاءتها مع الاستعمال، أو لأسباب التقدم التكنولوجي حيث تفقد بعض الآلات القديمة قيمتها بسرعة [٦٨] .
- تحديد أجرة متغيرة وفقا لجدول زمني يوضع بإزاء كل وحدة زمنية أجر محدد، ويعتبر هذا بمثابة إضافة العقد للمستقبل ويسري على كل وحدة زمنية ما وضع لها من أجر معلوم [٦٩].
- تحديد الأجرة على أساس وحدات معينة بحيث يذكر أجر كل وحدة، وقد تمثل الوحدات أجزاء من الأشياء المؤجرة سواء بالعدد أو بالمتر أو بغير ذلك من الأجزاء القابلة للانتفاع . وقد أقرت الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني تحديد

أجرة المتر المربع الواحد من العقار[٧٠]. وقد أقر القانون المدني هذا الأسلوب في تحديد الأجرة وبين أنه « إذا سمي في العقد أجر كل وحدة، فإن المستأجر يلتزم بالأجر المسمى للوحدات الزائدة (في حال ظهور وحدات أزيد عن المتفق عليه في العقد)، ويلتزم المؤجر بحط الأجر المسمى للوحدات الناقصة »[٧١].

وتجدر الإشارة إلى أن معلومية الأجرة يجب أن تتحقق منذ التعاقد، وأي تأجيل لها إلى فترات لاحقة يفسد العقد للجهالة. ولا بد من توافر هذا الشرط سواء كان العقد إجارة عين محددة، أو إجارة موصوفة في الذمة.

كما أن هذه الأجرة المحددة المعلومة لا يجوز اشتراط الزيادة عليها بأي مبلغ يستحقه المؤجر في حال التأخر في السداد، لأن الأجرة المتأخرة تصبح دينا في ذمة المستأجرة، والديون تقضى بأمثالها والزيادة فيها من الربا المحرم. ولكن طبقا للمعايير الشرعية: « يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتمليك على التزام العميل المستأجر المماطل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة (البنك) »[٧٢].

ثانيا: دفع الأجرة واستحقاقها في ملك المؤجر

من المسائل المهمة التي تتعلق بالأجرة في عمليات الإجارة، مسألة زمن دفع الأجرة من قبل المستأجر، وارتباط ذلك بضوابط استحقاق المؤجر لهذه الأجرة واستقرارها في ملكيته. لا بد من الإشارة في البداية أن هناك اتفاقا بين الفقهاء على أن للعاقدين تنظيم طريقة دفع الأجرة كيفما شاءا، فلهما أن يتفقا على تعجيلها، أو تأجيلها، أو دفعها على دفعات (تنجيمها).

وبالرجوع إلى التطبيقات المعاصرة للإجارة، وما يتعلق بشأن دفع الأجرة واستحقاقها، يمكن استنتاج المبادئ الأساسية التالية:

- لا يسري استحقاق الأجرة المعجلة - المدفوعة من قبل المستأجر عند إبرام العقد- إلا بعد تسليم العين للمستأجر وتمكينه منها [٧٣] لأن عقد الإجارة من العقود الزمنية، ولا تستحق الأجرة فيه بالعقد بل بالتمكين من محل الإجارة.
- يجوز تعجيل الأجرة عند التمكين عن جميع المدة قبل استيفاء جميع المنفعة، لكن لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة، وهي لا تتصور قبل تسليم العين » .
- من حق المؤجر الحصول على الأجرة بعد تمكينه المستأجر من الأصل سواء انتفع المستأجر بالأصل أو لا، ما دام المانع بسببه [٧٤]. وقد ورد هذا المعنى في المادة ٦٦٥ من القانون المدني الأردني الذي نص على أنه : « تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها ».
- في حالة هلاك العين، تعاد للمستأجر أي أجرة معجلة عن الفترات المستقبلية، فلا يستحق المؤجر إلا أقساط أجرة المدة الماضية المنتفع بها بالعين قبل الهلاك [٧٥].

وقد عالج المعيار الشرعي للإجارة هذه المسألة بنصه على أنه : « تجب الأجرة بالعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد » [٧٦].

ثالثا : اعتماد مؤشر لأجرة الفترات اللاحقة (الأجرة المتغيرة)

من الأحكام المقررة في الأجرة وجوب معلوميتها بصورة تامة عند التعاقد، سواء كانت مبلغا واحدا مقبوضا في بداية العقد أو نهايته، أو كانت الأجرة مقسطة على فترات دورية .

ومن المعروف أن البنوك التي تتعامل بالتأجير المنتهي بالتمليك تأخذ بعين الاعتبار في تحديد الأجرة : سداد أصل العين والربح المستهدف . وغالبا ما يحدد هامش ربح البنك وفقا لمؤشر محدد يعكس وضعية وظروف السوق، وقد يكون هذا المؤشر تكلفة الأموال في السوق أو ما يسمى بأسعار الفرصة البديلة أو بمعدل الفائدة السائد بين البنوك في منطقة معينة، والأصل أن يمثل هذا المؤشر سعر السوق التأجيري إذا كان ذلك ممكنا أو غيره من العوامل .

وهكذا يكون الربح المتحقق للبنك من التمويل التأجيري مرتبطا عادة بهذا المؤشر مع زيادة أو نقصان مقبول من الطرفين بحسب ظروف التمويل . ويعتبر كل هذا من الأعمال والحسابات الداخلية للبنك، وقد تكون في إطار المفاوضات مع العميل، ولكن عند إبرام عقد الإجارة تحدد الأجرة كاملة بمبلغ مقطوع معلوم دون تفصيل بين أصل وربح، ودون الإشارة إلى أي مؤشر مستخدم [٧٧] .

وقد ظهرت في التطبيقات العملية للإجارة بعض الإشكالات من هذا الجانب ولا سيما في حالة الإجارة لمدة طويلة، أو إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة . فإذا كانت الإجارة طويلة المدة، فإن المتعاقدين في الإجارة غالبا ما لا يرغبون في تحديد الأجرة بشكل نهائي عند التعاقد، ويرون أنه من الأعدل للطرفين الاتفاق على تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد مؤشر متفق عليه لتحديد أجرة الفترات اللاحقة، وهو الأمر الذي يخدم مصلحة الطرفين . وكذلك إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة ولا سيما في الحالات التي يؤخر فيها تسليم العين لمدة قد تزيد عن السنة والسنتين، فإن الطرفين كثيرا ما يرون أنه من العدالة إرجاء تحديد الأجرة إلى يوم تسليم العين .

هذه المسألة أخذت كثيرا من اهتمام البنوك الإسلامية، وعرضت على هيئاتها الشرعية، بل نوقشت أيضا على مستوى لقاءات موسعة وندوات، وكانت أهم الإشكالات بشأنها هي :

- استخدام المؤشر لتحديد أجرة الفترات اللاحقة يتنافى مع شرط المعلومية .
- مدة الإجارة يجب أن تكون معينة لكامل العقد وملزمة للطرفين .

وقد عرض هذا الموضوع على ندوة البركة، وتوصل العلماء إلى فتوى تجيز استخدام المؤشر، حيث نصت على أنه :

« يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع، وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد » [٧٨] .

هذا واقترحت الهيئة الشرعية الموحدة للبركة وضع حد أعلى متفق عليه يجب ألا تتجاوزه الأجرة عند تغيرها وفقا للمؤشر، وذلك لكي يعلم المستأجر الحد الأقصى الذي ستصل إليه الأجرة مما يخفف الجهالة عنه، ويتحدد هذا الحد الأقصى بتراضي الطرفين [٧٩].

وقد ذهبت المعايير الشرعية إلى نفس هذا الاتجاه حيث نصت على أنه : « في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطا بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدني » [٨٠].

رابعا : تقسيم الأجرة إلى جزأين محددين (الأجرة الإضافية)

اقترحت بعض البنوك الإسلامية فكرة الأجرة الإضافية في عقود التأجير التي تبرمها مع عملائها، وتهدف هذه الفكرة إلى إيجاد طريقة مشروعة لتحميل المستأجر المبالغ التي تصرف للتأمين والصيانة .

ومن المعلوم أن نفقات التأمين والصيانة يجب أن تكون على المالك المؤجر وليس المستأجر، وهو مطلب شرعي من جميع الهيئات الشرعية للبنوك الإسلامية .

ومبدأ الأجرة الإضافية يتمثل في النص في العقد أن المستأجر يتحمل نوعين من الأجرة : الأجرة الأساسية التي تكون في مقابل الانتفاع بالعين وتحدد بشكل نهائي في العقد، والأجرة الإضافية التي تقابل مبالغ التأمين والصيانة الواجبة على المؤجر، والتي يحولها إلى المستأجر ليدفعها لتغطية تكلفة التأمين والصيانة، نيابة عن المؤجر، مهما بلغت .

إن الأجرة الإضافية بشكلها المعروض لا يمكن قبولها من الناحية الشرعية لما ينتج عنها من جهالة في العقد، وقد نصت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة [٨١]:

« إن الأجرة الإضافية مجهولة المقدار لأنها غير محددة عند إبرام العقد، وهذا يتنافى مع صحة عقود المعاوضة التي منها الإجارة حيث يجب أن تكون الأجرة معلومة إما بالمقدار المحدد أو بوضع معيار يمكن تطبيقه عند إبرام العقد بحيث لا يقع الاختلاف فيه » .

والطريقة الصحيحة هي تقدير مصاريف التأمين والصيانة عند تكوين العقد، ومراعاتها عند تقدير الأجرة المتفق عليها ضمنيا مع تحمل المؤجر لها . على أنه يجوز تحديد الأجرة الإضافية بمبلغ معين يتركه المؤجر لدى المستأجر ليغطي منه تكلفة التأمين والصيانة، بالوكالة عن المؤجر، مع التفاهم بين المؤجر والمستأجر في حينه على المبارأة عن الفرق أو مطالبة المستأجر للمؤجر بما دفعه من زيادة لأن ذلك من حقه شريطة تقديم الأدلة والمستندات لتجاوز المبلغ المحدد (٨٢).

وقد نصت المعايير الشرعية على جواز هذه الصيغة حيث جاء فيها أنه : « يجوز الاتفاق على أن تكون الأجرة مكونة من جزأين محددين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر، مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها، ويكون الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب (٨٣).

خامسا : تعديل الأجرة وإعادة جدولتها

لا مانع من اتفاق الطرفين على تعديل الأقساط الإيجارية في عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك (٨٤). ولا يعتبر ذلك من قبيل الجدولة الممنوعة شرعا كما في جدولة البيوع المؤجلة ومنها المرابحة، لأن الدين في عقود البيع يثبت ويتحدد بصورة قطعية بمجرد التعاقد . أما في الإجارة، فليس الأمر كذلك حيث إنها مرتبطة بالزمن الذي تقدم خلاله المنفعة . وعليه فإن الفترات المستقبلية التي لم تستخدم فيها قابلة لتعديل التعاقد عليها برضا الطرفين، لا بإرادة أحدهما فقط .

فمن حق الطرفين في عقد الإيجار إجراء أي تعديل يتفقان عليه في المدة أو الأجرة أو كليهما، والأمر هنا متروك للمؤجر المالك، فإن أراد الاستجابة لرغبة المستأجر في تعجيل دفعة أخرى من الأجرة والتعديل للعقد فلا مانع شرعا من ذلك (٨٥) .

ولكن ينبغي هنا التفريق بين تعديل الأجرة المشروعة التي تقابل جدولة الأقساط الإيجارية للفترات المستقبلية، وبين جدولة الأقساط المستحقة غير المدفوعة أي الأقساط الإيجارية التي تأخر المستأجر في سدادها . فهذه الأخيرة من قبيل الزيادة عن التأخر في سداد الدين، وهي من فوائد التأخير الممنوعة شرعا لأنها ربا التأجيل (النسيئة) .

لذلك يشترط أن لا يشمل التعديل الأجرة السابقة التي أصبحت دينا على المستأجر، بمعنى أن لا يكون التعديل بدون أثر رجعي على الإيجار السابق. وهذا ما جاء تأكيده في المعايير الشرعية التي نصت على أنه: « يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة، وذلك من باب تجديد عقد الإجارة. أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح دينا على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها »[٨٧].

سادسا: ضمانات الأجرة

يجوز طلب البنك المؤجر من العميل المستأجر ضمانات مشروعة لتوثيق الحصول على الأقساط الإيجارية أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير في حفظ الأصل، لأن ذلك لا يخالف مقصود العقد بل يؤكده، فلا بأس من أن يتوثق البنك في معاملاته بما يحفظ حقوقه.

وهناك أنواع من الضمانات مشروعة مثل الحصول على رهن بقيمة الثمن، وطلب كفالة شخص آخر مليء، والحصول على سندات إذنيه (كمبيالات للتحصيل)، والحجز على وديعة المشتري لدى البنك، وحوالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير وغيرها ...

وفي حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، نصت المعايير الشرعية أنه: « يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة. ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد »[٨٨]. ومن ناحية ثانية يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها.

وتعمل البنوك الإسلامية في حالات أخرى إلى التأمين على الأقساط الإيجارية المتعثرة والمشكوك فيها، وهو تصرف جائز إذا كان لدى شركات تأمين تعاونية إسلامية لأنه من قبيل التعاون على تبرئة الذمم، ولا يجوز ذلك إذا كان لدى شركات تأمين تقليدية. وقد جاء تأكيد ما سبق في فتوى للهيئة الشرعية الموحدة للبركة حيث نصت على أن « التأمين على سندات

تجارية إذا كان لدى شركات تأمين تعاونية إسلامية فإنه يجوز لأنه من قبيل التعاون على تبرئة الذمم . وأما إذا كان لدى شركات تأمين تقليدية فلا يجوز لعدم توافر الحاجة إلى هذا النوع من التأمين » .

ويجوز أيضا إنشاء صندوق تأمين تعاوني يشترك عملاء البنك بموجبه في ضمان مخاطر العجز عن أداء المستحقات . وقد طبقت بعض المؤسسات الإسلامية هذه الفكرة ومنها البنك الإسلامي الأردني حيث تم إلزام مديني البنك بالاشتراك في صندوق التأمين التبادلي الذي تم إنشاؤه، وينص نظامه على أن المشترك يسدد نسبة معينة من الدين المؤمن عليه في حساب خاص لهذه الغاية على سبيل التبرع بحيث لا يستطيع استرداده، ويستحق المشترك تعويضا عند التعرض لخطر من الأخطار كالموت أو الإعسار، فيدفع له من أموال الصندوق ما نسبته ٥٠ ٪ من رصيد دين المشترك القائم المؤمن عليه بحد أقصى خمسة آلاف دينار أردني . وهذا الشرط يحقق مصلحة كل من الدائن والمدين وهو يشتمل على التعاون على البر والتقوى لأن جميع المشتركين فيه معرضون للوقوع في خطر العجز عن الأداء .

المبحث الرابع :
أحكام المنفعة

أولا : إمكانية الانتفاع بالأصل مع بقاء عينه

يشترط في الأصل المؤجر أن يكون مما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، لن الإجارة عقد على المنفعة وليس على العين، فلا تصح على ما يستهلك بالانتفاع .

ويجوز أن يكون محل الإجارة حصة من أصل مملوك على الشيوع، سواء أكان المستأجر شريكا فيها للمؤجر أم لم يكن شريكا فيها، ويكون انتفاع المستأجر بتلك الحصة بالطريقة التي كان ينتفع بها المالك (بالمهايأة الزمانية أو المكانية) .

ولكن لا يجوز تأجير الأسهم لأنها ليست لها منفعة مشروعة يقع عليها التعاقد، ولمنافاة تنفيذ الإجارة لمبدأ خلط أموال الشركة . فالأسهم عبارة عن حصص شائعة في موجودات الشركة، وتراعى في التعامل بها الأحكام الشرعية لتلك الموجودات بحسب كونها نقودا في بداية الاكتتاب أو أعيانا ومنافع وديونا . وتمكين المساهم من التصرف الفردي في حصته من الموجودات يخرج الأسهم من وعاء الشركة، لأن ذلك ينافي شرطها وهو خلط أموال الشركة واعتبارها شائعة بين الشركاء .

هذا وقد دُرس موضوع الأسهم في ندوة البركة الثامنة، فأجازت شراء الأسهم وبيعها بالمرابحة المؤجلة الثمن، ولكنها منعت تأجير الأسهم، ونص الفتوى (٨٩) : « لا يجوز تأجير الأسهم، لأنها ليست لها منفعة مشروعة يقع التعاقد عليها، ولمنافاة تنفيذ الإجارة لمبدأ خلط أموال الشركة » . كما جاء تحريم إجارة الأسهم في المعيار الشرعي للأوراق المالية تحريما قطعيا حيث ورد فيه أنه : « لا يجوز إجارة الأسهم سواء أكان لرهنها أم بغرض بيع المستأجر لها وإعادة مثلها كما يجري في أسواق البورصات، أم لقبض أرباحها، أم لإظهار قوة المركز المالي للمستأجر أم لغير ذلك (٩٠) .

ثانيا : التعاقد على منافع مباحة مشروعة غير محرمة

من شروط الإجارة أن يكون العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الإجارة عليها مثل تأجير عقارات لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي أو خمارة أو ما شابهها من المحرمات. فالإجارة تصح في كل مال متقوم شرعا، ولا تصح فيما لا يجوز التعامل فيه مثل إجارة مسكن أو أداة لعمل محرم مقصود من الإجارة، كمقر لبنك يتعامل بالفائدة أو حانوت لبيع أو تخزين ما لا يحل، أو سيارة لنقل ما لا يجوز .

ولكن يجوز أن تعقد إجارة على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالا، كالبيت للسكنى، والسيارة للتنقل أو النقل، والحاسوب لتخزين المعلومات، إلا إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن الأصل المؤجر يستخدم في محرم .

هذا وقد واجهت البنوك الإسلامية بخصوص هذه المسألة عدة قضايا وإشكالات عملية، منها مسألة تأجير طائرات إلى من يقدم الخمر بيعا للركاب المسلمين وغيرهم [٩١]، ومنها مسألة تأجير مجمعات ومحلات تجارية على من يقوم ببيع السلع والأغذية المحرمة بشكل كامل أو ضمن باقي منتجاته [٩٢]، ومنها تأجير عقارات لعمل مراكز صحية أو رياضية أو تأجير مجمعات سكنية، مع احتوائها على برك سباحة لمن يستخدمها دون مراعاة الأحكام الشرعية أو الآداب العامة [٩٣] (مثل اختلاط الجنسين في برك السباحة) .

والضابط الشرعي في هذه القضايا هو اعتبار الغرض الأساسي من النشاط المستخدم له الأصل المؤجر : فيكون عقد الإجارة غير جائز إذا كان الغرض الأساسي للعقد محرما كمحلات بيع الخمور والملاهي الليلية وما شابهها، ويكون العقد صحيحا إذا كان الغرض الأساسي مباحا ولو خالطه بعض التصرفات غير المشروعة التي لا تدخل في صميم موضوع الإجارة ويكون إثمها حينئذ على فاعلها. وقد صدر في هذا الشأن فتاوى عديدة منها فتوى ندوة البركة للاقتصاد الإسلامي [٩٤] التي نصت على :

١. إذا كان تأجير العقار لغرض متمحض للحرام، كاستخدامه كنيسة أو خمارة أو ملهى ليليا، فإن عقد الإجارة محرم وهو فاسد شرعا، لأن المنفعة فيه محرمة.

٢. لا يجوز تأجير العقار لبيع سلع أو منتجات غالبها محرم، لأن للغالب حكم الكل.

٣. يجوز تأجير العقار لمن يبيع فيه سلعا غالبها حلال أو يقدم فيه خدمات أكثرها مباح، ولو اقترن بذلك بيع بعض السلع المحرمة أو تقديم بعض الخدمات الممنوعة شرعا لأن الغرض الأساسي من التأجير هنا مشروع في الجملة وهو المتاجرة بالسلع والمنافع التى يغلب فيها المباح ويكون اثم المتاجرة بالمحرمات على المستأجر، ولا تمنع هذه الاجارة مراعاة للغالب ويسترشد لمعرفة الغلبة بحجم النشاط .

وقد جاء نفس هذا المعنى في فتوى سابقة صادرة عن وزارة الأوقاف الكويتية [٩٥]، إلا أنها أضافت أن الأولى أن تشترط الشركة المؤجرة في عقد الإجارة امتناع الشركة المستأجرة عن تقديم الخدمات غير المشروعة .

ثالثا : تسليم الأصل وطرق استعماله والمحافظة عليه

يلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر مع كل توابعه التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا به حسب العرف، ويتم التسليم بتمكين المستأجر من قبض الأصل دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقائه في يده بقاء متصلا حتى تنقضي مدة الإيجار. ونص الفقهاء على أنه « إذا لم يسلم المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر في الوقت الذى يرغب فيها لأجله خيّر في القبض [٩٦]، « فإذا أراد المؤجر تسليم العين المؤجرة بعد بدء المدة فليس للمستأجر الامتناع عن التسليم في المدة الباقية إلا إذا كان في الإجارة وقت يرغب فيها لأجله » [٩٧] .

ولا تجب على المستأجر الأجرة في كل حال إلا إذا تسلم الأصل المؤجر وتمكن من الانتفاع به، لأن الأجرة في مقابل الانتفاع . كما أن للمؤجر أن يمتنع عن تسليم الأصل حتى يستوفي الأجر المعجل [٩٨].

ومن ناحية أخرى يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر الاستعمال الذي أعدّ له، وهذا الاستعمال قد يكون مبينا في العقد كأن ينص صراحة على كيفية الاستعمال مثل التصريح

بأن تأجير المنزل للسكنى، أو للعمل التجاري أو غير ذلك،، ففي هذه الحالة يجب إتباع نص العقد : فيكون من حق المستأجر استيفاء عين المنفعة التي قدرت له في العقد أو منفعة مثلها أو دونها لا أكثر منها [٩٩]. أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد، فالظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل عليه، ويرجع في ذلك إلى العرف والعادات المحلية [١٠٠].

وفي هذا الخصوص نصت المعايير الشرعية أنه : « يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه، والتقيد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعا . كما يجب تجنب إلحاق ضرر بالعين بسوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال » [١٠١].

رابعا : اشتراط البراءة من العيوب

يشترط في الإجارة سلامة الأصل المؤجر عن حدوث عيب يخل بالانتفاع به، ولذا فإن المؤجر ملتزم بتقديم المنفعة المتعاقد عليها خالية من أي عيوب طيلة مدة الإجارة، وليس له التبرؤ من هذه المسؤولية، فإذا تعطلت المنفعة كليا أو جزئيا صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل، وعليه أي شرط من هذا القبيل يعتبر مخالفا لمقتضى العقد .

وقد جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه « ليس للمؤجر التبرؤ من عيوب العين كما هو الشأن بالنسبة للبائع في عقد البيع، لأن ضمان العيوب في الإجارة على المؤجر ومن حق المستأجر فسخ العقد والتوقف عن السداد في حالة تعطل المنفعة » [١٠٢].

كما نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي على [١٠٣]: « أن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك (المؤجر) بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه » .

ونصت المعايير الشرعية على أنه : « لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته » [١٠٤].

والعيب الذي يثبت به الخيار في الإجارة كما ورد في الموسوعة الفقهية الكويتية هو ما تنتقص به المنفعة المقصودة، وتتفاوت به الأجرة، ويعرف ذلك بشهادة أهل الخبرة . أما العيب اليسير الذي لا تفوت به المنفعة ولا تختل به فهو غير مؤثر، ولا يثبت للمستأجر خيار الفسخ به [١٠٥] .

فإذا وجد العيب المؤثر في الأصل المؤجر في عقود الإجارة المعينة، فإن العقد لا ينفسخ من تلقاء نفسه، وإنما يكون للمستأجر حق الفسخ، لأن العقد يصبح غير لازم بالنسبة للمستأجر، فيكون قابلا للفسخ . وحينئذ يكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد أو الرضا به مع وجود العيب، فإذا فسخ المستأجر العقد، تسقط عنه الأجرة . أما إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة فإن العقد لا ينفسخ وعلى المؤجر إبدال العين، فإن عجز عن ذلك أو امتنع ولم يمكن إجباره فللمستأجر الفسخ أيضا .

ونلاحظ أن الشريعة الإسلامية تمنع البراءة من العيوب في الإجارة وإن كانت تجيزها في البيوع، لأن البيع من العقود الباتة بينما الإجارة من العقود المستمرة حيث إن المعقود عليه في البيع (وهو المبيع) يستوفى دفعة واحدة في حين أن (المنفعة) المعقود عليها في الإجارة لا تستوفى إلا عبر الزمن، فهي تتجدد مع مرور الوقت. ولذا، فإن المؤجر يكون مطالبا بتوفير وجود المنفعة طيلة مدة عقد الإجارة، ولا يجوز بأي حال أن يتخلص من هذه المسؤولية أو أن يتنازل له المستأجر عنها، وأي شرط من هذا القبيل يكون مخالفا لمقتضى العقد .

وهذا الموقف الشرعي مختلف عن المتبع في القوانين المدنية التي تصحح أي شرط في العقد ينص على عدم ضمان المؤجر للعيوب التي بالأصل المؤجر طالما لم يكن عالما بها ولم يخفها غشا، كما أن هذه القوانين تصحح أيضا أي شرط يتنازل بموجبه المستأجر عن حق الرجوع بالضمان على المؤجر، وهذا التنازل قد يكون صراحة أو ضمنا [١٠٦].

خامسا : صيانة الأصل المؤجر والتأمين عليه

هناك كثير من عقود الإجارة والإجارة التمليكية تجعل صيانة الأصل المؤجر بجميع أنواعها على المستأجر، ولا يكون المؤجر مطالبا بأي شيء . وسبب ذلك أن من قاموا بصياغة هذه العقود ينظرون إليها باعتبار أن العين ستؤول ملكيتها إلى المستأجر . ولكن هذا الأمر غير مقبول شرعا .

ذلك أنه يشترط في عقد الإجارة أن يقدم المؤجر أصلا قائما وصالحا للاستفادة منه طيلة مدة عقد الإجارة، ولا مجال لاستحقاقه الأجرة إذا كانت المنفعة غير قابلة للاستفادة منها لأن استحقاق الأجرة ناشئ عن تحصيل المنفعة .

فالحكم الشرعي أن الصيانة تجب على المالك المؤجر (حتى لو كان الإيجار سينتهي بالتمليك لأنه تطبق عليه أحكام الإجارة كاملة إلى أن يحصل التمليك) وذلك ينسجم مع تحمل المالك تبعة ملكه فضلا عن التزام المؤجر بكل ما يجعل الأصل المؤجر صالحا لأداء المنفعة المنوطة به والمقابلة بالأجرة . وتفرق الفتاوى المعاصرة بين الصيانة الأساسية (الجوهرية والطارئة) التي يتوقف عليها أداء الأصل للمنفعة المقصودة من الإيجار، فهي تكون على المالك . أما الصيانة العادية والدورية (التشغيلية) فيجوز تحميلها على المستأجر لأنها معلومة ومنضبطة والغالب أنها من استعماله، فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر، والغرر فيها قليل [١٠٧].

وقد ذهبت المعايير الشرعية في نفس هذا الاتجاه حيث نصت على أنه : « لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر، وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية) » [١٠٨] . كما عالجت هذه المعايير مسألة التأمين على الأصل المؤجر، ونصت على أن : « العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير . ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكنا، ونفقة التأمين على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمنا عند تحديد الأجرة، ولكن لا يجوز له تحميل المستأجر بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على كان متوقعا عند تحديد الأجرة، كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراء التأمين على حساب المؤجر » [١٠٩] .

وهكذا نرى أن المعايير الشرعية قررت جواز لوكيل المؤجر للمستأجر للقيام بأعمال الصيانة وكذلك التأمين بصفته وكيلا عن المؤجر، ولكن لا بد من مراعاة أن تكون تكاليف تلك الأعباء على حساب المؤجر باعتباره الموكل والمالك للأصل، ولا يجوز اشتراط ذلك على حساب الوكيل الذي هو في نفس الوقت المستأجر للأصل .

سادسا : هلاك الأصل المؤجر

فرق الفقهاء حالات هلاك الأصل المؤجر إلى الهلاك الكلي والهلاك الجزئي .

١- حالة الهلاك الكلي

الهلاك الكلي هو ما يصبح به الأصل غير قابل للانتفاع به تماما أو أن تكون المنفعة المتبقية غير محققة للمنفعة المنشودة في العقد . أما في الهلاك الجزئي فإن انتفاع المستأجر بالعين يكون منقوصا غير كامل .

لقد اتفق الفقهاء بلا خلاف على أن الإجارة تنفسخ بالهلاك الكلي، وذلك لوقوع اليأس عن استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه فلم يعد في بقاء العقد فائدة . وقد نصت المعايير الشرعية أنه « في حالة الهلاك الكلي للعين ينفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لعين معينة، ولا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط» [١١٠]، وأكدت المعايير كذلك على أنه « تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة، وذلك لفوات المنفعة المقصودة » [١١١].

ويختلف الحكم في حالة الهلاك الكلي في الإجارة الموصوفة في الذمة حيث نصت المعايير أنه في هذه الحالة « على المالك تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهالكة، ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فينفسخ العقد » [١١٢] .

وينطبق هذا الحكم في حالتي الهلاك الكلي والجزئي في الإجارة الموصوفة في الذمة .

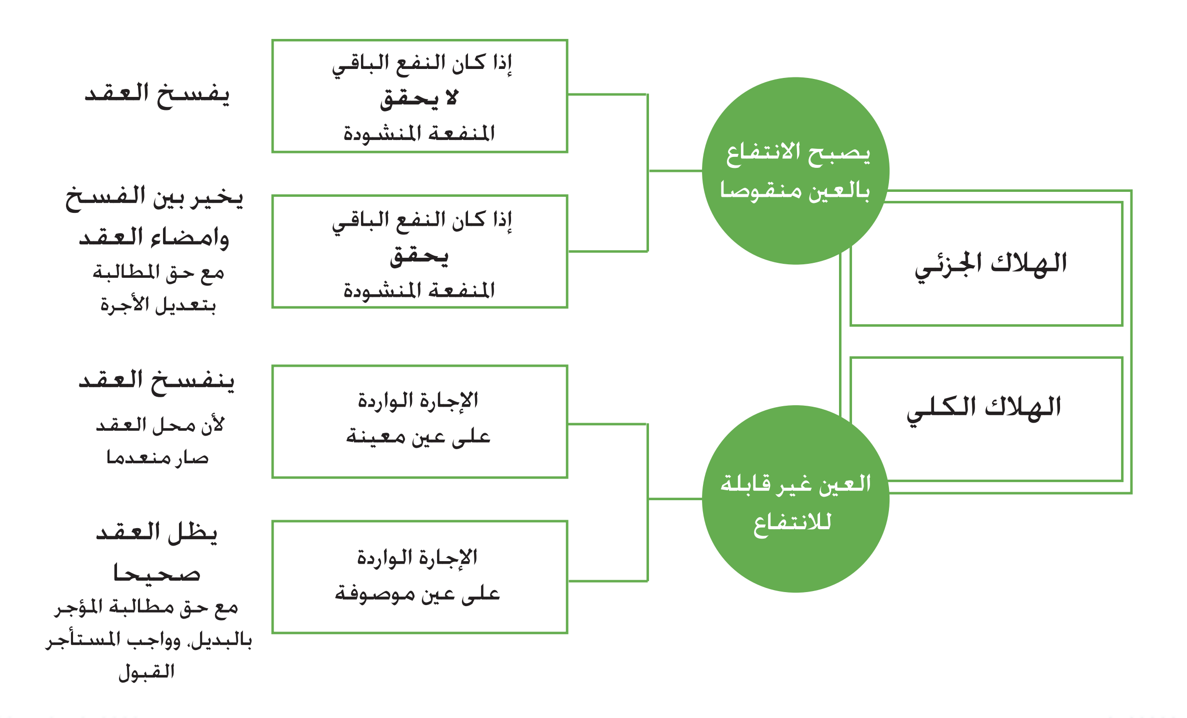
هذا وفي حالة الهلاك الكلي للأصل المؤجر تسقط الأجرة عن المستأجر، ولا يصح شرعا إجباره على أداء كامل الأقساط الإيجارية أو تحميله تبعات مخاطر هلاك العين. فالمؤجر لا يستحق أي مقابل عند هلاك العين لعدم قدرة المستأجر على الاستمرار في استيفاء المنفعة المقصودة .

٢- حالة الهلاك الجزئي

يتوقف الحكم الشرعي في حالة الهلاك الجزئي على تقدير إمكانية استمرار المنفعة، وقد نصت المعايير الشرعية على أنه : « في حالة الهلاك الجزئي للعين المخل بالمنفعة

يحق للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتفقا في حينه على تعديل الأجرة في حالة الهلاك الجزئي للعين إذا تخلى المستأجر عن حقه في فسخ العقد، ولا يستحق المؤجر أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عوضها (بالاتفاق مع المستأجر) بمثلها عقب انتهاء المدة المبينة في العقد [١١٣].

وهكذا نرى أن المستأجر يثبت له الخيار في الهلاك الجزئي، فله فسخ العقد أو إمضائه إذا بقي احتمال الانتفاع بالأصل مع حق المطالبة بتعديل الأجرة.



٣- الخلاف بين القانون والفقه الإسلامي في مسألة هلاك الأصل المؤجر

تجدر الإشارة إليه أن القول بفسخ العقد نتيجة الهلاك الكلي للعين ينسجم مع ما ذهب إليه القانون، فقد ورد أنه « إذا هلكت العين هلاكا كليا انفسخ عقد الإيجار بلا حاجة إلى حكم يصدر بذلك، ويمكن كلا من المؤجر والمستأجر أن يتمسك بهذا الفسخ ولو كان هو المتسبب في الهلاك » [١١٤].

ولكن هناك اختلاف أساسي بين الفقه الإسلامي والقانون فيما يتعلق بصحة تحميل تبعة هلاك العين على أحد الأطراف حسب الشرط. ذلك أنه من الناحية القانونية لا يوجد ما يمنع من اشتراط المؤجر أن يتحمل المستأجر هلاك العين بأن يبقى مثلا ملتزما بدفع الأجرة بالرغم من هلاك العين، سواء كان هذا الهلاك بفعل المستأجر أو كان الهلاك قضاء وقدرا [١١٥] .

إن هذا الشرط لا يمكن قبوله بتاتا من الناحية الفقهية، فلا يقبل اشتراط استمرار المستأجر في أداء القيمة الإيجارية إذا لم يعد قادرا على استيفاء المنفعة لفقدان محل الإجارة، كما أنه لا يوجد ما يبرر هذا الشرط ولو في حالة حدوث هلاك العين بخطأ من المستأجر لأنه في هذه الحالة يُضمّن المستأجر قيمة العين المؤجرة لعدم المحافظة عليها، وهذه القيمة قد تكون أقل أو أكثر من باقي قيمة الأقساط الايجارية .

لذا فإنه في حالة هلاك أو تلف العين المؤجرة ينفسخ العقد لعدم وجود عين صالحة للانتفاع بها، ولا يطالب المستأجر حينئذ بدفع الأجرة أو تحمل تبعات هذه المخاطر لأنها من مسئولية المؤجر المالك . كما لا يصح النص على التزام المستأجر بتعويض العين الهالكة بأخرى سليمة بقيمة تساوى المبالغ المستحقة، ذلك أن هلاك العين يكون على مسئولية المالك المؤجر وليس المستأجر.

لقد درس مجمع الفقه الاسلامي موضوع تبعة هلاك العين المؤجرة، وتوصل إلى « أن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك (المؤجر) بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه » [١١٦] .

أما بخصوص الاجارة الموصوفة في الذمة، فإن العقد لا يفسخ كما سبق ذكره بهلاك العين المؤجرة، ويكون من حق المؤجر تقديم عين بديلة من نفس المواصفات، ولكن الأجرة في هذه الحالة تتوقف إلى حين تقديم البديل الذى يجبر المستأجر على قبوله .



المراجع

١. كتاب أدوات الاستثمار الإسلامي، د. عزالدين محمد خوجة – منشورات مجموعة البركة ص ٥٩

٢. يراجع بحث الدكتور شوقي أحمد دنيا بعنوان الأدوات المالية المستخدمة في تمويل المشروعات (الإجارة المنتهية بالتمليك) والذي تم تقديمه لندوة الصناعة المالية الإسلامية بالإسكندرية عام ٢٠٠٠ المنظمة من قبل المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية.

٣. الأجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الإجارة د. منذر قحف ص ٤

٤. معيار المحاسبة المالية رقم (٨) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك – الفقرة رقم ١/٢/١/٢.

٥. معيار المحاسبة المالية رقم (٨) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك – الفقرة رقم ١/٢/١/٢

٦. الشركات التي تقترض لشراء أصول وتستخدمها في عملياتها التشغيلية وتتحقق منها أرباح، تظهر أصولها بالكامل في الميزانية وبالتالي يكون معدل العائد على الاستثمارات منخفض لأن حجم الأصول كبير .أما الشركات التي تستأجر الأصول بدلا من شرائها بالنقد أو بالقرض وتستخدم نفس تلك الأصول في عملياتها التشغيلية فهي لا تظهر الأصول في الميزانية ، وبالرغم من أنها عند تحقيق نفس الأرباح كما في الحالة الأولى إلا أن معدل العائد على الاستثمارات لديها يكون أعلى لأن حجم الأصول أقل .وهذه المؤشرات تؤثر على أسعار الأسهم في السوق

٧. سورة القصص، الآية ٢٦.

٨. سورة الطلاق، الآية ٦.

٩. رواه البيهقي عن أبي هريرة.

١٠. أخرجه ابن ماجة.

١١. الكاساني، بدائع الصنائع، دار الكتاب العربي، بيروت ص ١٧٤ الجزء الرابع

١٢. ندوة البركة الفقهية الثامنة

١٣. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٦/٨

١٤. المعيار الشرعي للإجارة رقم (٩) الفقرة ٥/٣ .

١٥. المصدر : ندوة البركة الخامسة عشر للاقتصاد الإسلامي ، ٣/١٥

١٦. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ٦/١/٧

١٧. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ٥/٣

١٨. المعاملات المالية المعاصرة د. وهبة الزحيلي ص ٤٢٦ : « يشترط في صحة إجارة الذمة عند الشافعية والمالكية تسليم الأجرة في مجلس العقد سواء عقدت بلفظ السلم كرأس مال السلم لأنها سلم في المنافع، أو عقدت بلفظ الإجارة في الأصح نظرا إلى المعنى، فلا يجوز فيها تأخير الأجرة ولا الاستبدال عنها ولا الحوالة بها ولا عليها، ولا الإبراء منها . ويتفق الحنابلة مع الشافعية في الحالة الأولى فيما إذا عقدت الإجارة بلفظ السلم، ولا يشترطون قبض الأجرة في الحال إذا عقدت بلفظ الإجارة، وهذا أيسر وأحكم »

١٩. ندوة البركة العاشرة ١/١٠

٢٠. ندوة البركة العاشرة

٢١. مجمع الفقه الإسلامي الدولي قرار رقم قرار رقم: ١٧٠ (٨ – ١٨

٢٢. الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي ، البند (ثالثا) .

٢٣. كتاب الدليل الشرعي للإجارة للدكتور عزالدين خوجة ص١٧١-١٧٦، وانظر أيضا تفاصيل آراء الفقهاء في الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول ص٢٦٧.

٢٤. فتوى ندوة البركة الفقهية الثانية رقم ٢/٤ .

٢٥. المعيار الشرعي للإجارة رقم (٩) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة الفقرة ٣/٣ .

٢٦. المادتان ٣٦٦- ٤٤٩ من القانون المصري،

٢٧. المادة ٧٠٣ من القانون المدني الأردني،

٢٨. هذا الشرط لم يقل به عدد من الفقهاء، بل أن بعضهم يرى بطلان هذا الشرط، كما جاء في المادة ٥٤٠ من مجلة الأحكام الشرعية التي نصت على مقتضى عقد الاجارة ملك المستأجر النفع والتسلط على استيفائه بالنفس أو الغير، فلو اشترطا استيفاء المستأجر النفع بنفسه كان الشرط باطلا . مثلا لو آجره الدار على أن يسكنها المستأجر دون غيره أو على أن يسكنها فلان أو على ألا يؤجرها أو لا يعيرها، أو الثوب أو الحلي على أن يلبسه فلان دون غيره أو الدابة على أن يركبها فلان أو نحو ذلك، فالعقد صحيح والشرط باطل، وورد هذا أيضا في المادة ٥٢٦ من مشروع تقنين الشريعة الإسلامية على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، كما صدرت فتوى بنفس هذا المعنى عن الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي ونصها : « لا عبرة لاشتراط مالك العين على المستأجر استيفاء المنفعة بنفسه، ما لم يكن في ذلك إلحاق ضرر بالعين » .

٢٩. الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٦٣

٣٠. خالف بعض الفقهاء قول الجمهور لأنه لا يتصور عندهم استيفاء المنفعة في الجزء الشائع إلا بتسليم الباقي، وذلك غير متعاقد عليه، فلا يتصور تسليمه شرعا. انظر التفصيل في الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٦٣، وكذلك مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد بن حنبل (للقاري) حيث جاء في المادة ٦٠٢ أنه « لا تصح إجارة الحصة الشائعة من عين مشتركة لغير الشريك سواء كانت قابلة للقسمة أم لا، لكن إجارتها للشريك صحيحة »

٣١. الدليل الشرعي للإجارة للدكتور عزالدين خوجة ص ٣٩ إلى ٤٤ .

٣٢. فتوى ندوة البركة الخامسة عشرة، رقم ١٥/٧ .

٣٣. فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٤٤

٣٤. هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الاسلامي المصري – فتوى رقم ٢٠

٣٥. المعيار الشرعي للإجارة رقم (٩) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة الفقرة ٣/٢

٣٦. ندوة البركة الأولى للاقتصاد الإسلامي ، فتوى رقم ١٣ . وقد صدرت هذه الفتوى جوابا عن السؤال التالي : « هل يجوز الاتفاق على شراء معدات من شركة أو عقار ثم إعادة التأجير لذات البائع ؟ ».

٣٧. فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ١٣١ بشأن اشتراط تأجير السيارات المشتراة للبائع نفسه السؤال: هل يجوز شرعا أن يشترى بيت التمويل الكويتي سيارات ويشترط البائع في نفس العقد أن تؤجر له هذه السيارات ؟

الجواب : لا يجوز اشتراط مثل هذا الشرط في العقد لان العقد بهذه الصورة من قبيل الصفقتين في صفقة وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة واحدة .



٣٨. فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، فتوى رقم ٨٧ ص ٥٠ ج ٢

٣٩. عقد الايجار للدكتور عبدالرزاق السنهوري، صفحة ١٢١ - دار الفكر .

٤٠. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ٤/٣ .

٤١. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ¾

٤٢. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ٢/٢/٤

٤٣. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ٣/٣

٤٤. المعيار الشرعي للإجارة رقم ٩ البند ١/٢/٤

٤٥. ندوة البركة الثانية (ن ٢/٤)

٤٦. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٤/٢/٤

٤٧. فتاوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي .

٤٨. ندوة البركة الثامنة، الفتوى رقم ٦/٨

٤٩. فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة، رقم ١٥/٩ .

٥٠. المعيار الشرعي رقم (٩) الخاص بالإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الفقرة ١/٨ .

٥١. مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة قرار رقم ١١٠ (١٢/٤) الفقرة (د) من ثالثا بعنوان « صور العقد الجائزة»

٥٢. ندوة البركة السادسة، فتوى رقم (٦/٨) الفقرة الثالثة .

٥٣. المرجع السابق، فتوى (٦/٨) الفقرة ٣

٥٤. فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩/ ٥)

٥٥. بيت التمويل الكويتي فتوى رقم ١٤٢ = ٢٣٦، ونصها : « عقد الإيجار المنتهي بالتمليك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلا عن عقد الإيجار جائز »

٥٦. معيار المحاسبة المالية رقم (٨) الخاص بالإجارة والصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الفقرة ٥/٣/٢ من ملحق الأحكام الفقهية (ب) .

٥٧. مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثالثة، قرار رقم ١٣ (٣/١) .

٥٨. الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، مارس ١٩٨٧م.

٥٩. مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة قرار رقم ١١٠ (١٢/٤) الفقرة (أ) من ثالثا بعنوان « صور العقد الجائزة»

٦٠. فتوى ندوة البركة الخامسة عشرة رقم ٤/١٥ .

٦١. الدليل الشرعي للإجارة للدكتور عزالدين خوجة، منشورات البركة، ص ٢٤١ .

٦٢. مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة قرار رقم ٤٤ (٥/٦)

٦٣. الموسوعة الفقهية الكويتية الجزء الأول، ص ٢٦٣ .

٦٤. رواه البيهقي عن أبي هريرة .

٦٥. مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٢٥

٦٦. ندوة البركة السادسة (ن ١٦/٦)،

٦٧. سندات الاجارة والأعيان المؤجرة، د. منذر قحف ص ٥٠

٦٨. ٦٨. المرجع السابق .

٦٩. الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، الجزء الثاني، فتوى رقم ٨٨ .

٧٠. فتوى البنك الاسلامي الأردني رقم ٤٦ :

٧١. القانون المدني الأردني المادة ٦٧٩ ، وقد نصت المادة أيضا على أن للمستأجر خيار الفسخ في الحالتين : حالة زيادة الوحدات أو نقصانها عن المتفق عليه

٧٢. الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٢/٢/٥

٧٣. الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٨/٩)

٧٤. الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة، الجزء الرابع، وكذلك مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أحمد بن حنبل م ٥٣١ : « لا تسقط الأجرة عن المستأجر بتركه اختيارا الانتفاع بالعين مدة الاجارة أو بعضها » .

٧٥. مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الامام أحمد للقاري، المادة ٥٥١

٧٦. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٢/٢/٥

٧٧. الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي للبركة د. عبدالستار أبوغدة، ج٤ فتوى ٢٣٦

٧٨. ندوة البركة الحادية عشرة .

٧٩. الهيئة الشرعية الموحدة للبركة

٨٠. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنهية بالتمليك البند ٣/٢/٥

٨١. الهيئة الشرعية للبركة (٨/٩) .

٨٢. د. عبدالستار أبوغدة بحث الإجارة

٨٣. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنهية بالتمليك البند ٤/٢/٥

٨٤. فتوي بيت التمويل الكويتي رقم ١٤٨ = ٢٤٢

٨٥. الأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي لمجموعة البركة الجزء الثاني فتوى ٩٣ .

٨٦. الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (١٤/٩)

٨٧. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنهية بالتمليك البند ٥/٢/٥

٨٨. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنهية بالتمليك البند ٥/٦

٨٩. فتوى البركة ١١/٨ بشأن تأجير أو اقراض الأسهم، أو بيعها مرابحة

٩٠. المعيار الشرعي للأوراق المالية بالتمليك البند ٣/

٩١. فتوى بيت التمويل الكويتي رقم ٢٤٣ .

٩٢. فتوى المستشار الشرعي لمجموعة البركة، ج١ الفتوى رقم ٢٢ - ج٢ الفتوى رقم ٩١ .



٩٣. فتوى رقم ٤٧ للبنك الاسلامي الأردني للتمويل والاستثمار

٩٤. فتوى ندوة البركة الثامنة للاقتصاد الاسلامي رقم (١/٨) .

٩٥. فتوى وزارة الأوقاف الكويتية المرقمة ٢٨ع/٨٩

٩٦. مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة م ٢٥٨ .

٩٧. مشروع تقنين الشريعة الاسلامية على مذهب الامام أبي حنيفة م ٢٥٨ .

٩٨. مرشد الحيران م ٥٨٣ .

٩٩. السنهوري، مرجع سابق ف ٢٧١-٢٧٢ .

١٠٠. السنهوري، مرجع سابق

١٠١. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٤/١/٥

١٠٢. الهيئة الشرعية الموحدة للبركة ٩٧/١ .

١٠٣. قرار مجمع الفقه الاسلامي، الدورة الثالثة فقرة (ب) .

١٠٤. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٥/١/٥

١٠٥. الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء الأول ص ٢٧٥

١٠٦. كتاب عقد الايجار للدكتور عبدالرزاق السنهوري ص ٢٧٩ فقرة ٢١٧

١٠٧. الهيئة الشرعية الموحدة للبركة (٩/٩) وأيضا (٢/٩)

١٠٨. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٧/١/٥

١٠٩. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٧/١/٥

١١٠. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٣/١/٧

١١١. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٤/٢/٧

١١٢. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٦/١/٧

١١٣. المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك البند ٥/١/٧

١١٤. كتاب الإجارة للسنهوري م ٤٨٦ ص ٥٩٣

١١٥. المصدر السابق، نفس الصفحة

١١٦. مجمع الفقه الإسلامي الدورة الثالثة قرار ١٣ الفقرة ب، من الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية.